

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bens imóveis e para intimação dos requeridos **VALUE COMERCIAL LTDA - EPP** (CNPJ: 05.773.918/0001-97), **ICARO DELAMARE NEVES SILVEIRA** (CPF: 213.095.218-67), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - NULIDADE / INEXIGIBILIDADE DO TÍTULO, **Processo nº 0004524-65.2022.8.26.0100**, em trâmite na **11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Luiz Gustavo Esteves, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 73A, localizada no 7º andar do edifício denominado "FIRST", com entrada pelo nº 43 da Rua José Mandotti, no bairro de Vila Augusta, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa construída de 38,550m<sup>2</sup>, a área comum construída de 28,252m<sup>2</sup> (já incluído o direito ao uso de uma vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva do empreendimento), perfazendo a área total construída de 66,802m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0034540 no terreno (que possui 2.520,78m<sup>2</sup>) e nas demais coisas comuns de condomínio. A referida unidade autônoma corresponde, ainda, a fração equivalente a 9,424m<sup>2</sup> de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. A referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da Rua Jose Mandotti olha para o edifício) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da construção em relação à Rua José Mandotti); pelo lado direito com o apartamento de final '1A'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '5A' pelos fundos com hall de acesso aos e apartamentos. **Contribuinte nº 111.62.80.0001.00.000/111.62.80.0100.01.000/111.62.80.0100.02.000. Matrícula nº 116.790 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 116790, conforme **R.4 (05/11/2015)**, Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A. **Av.5 (15/03/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001582-06.2019.5.02.0023, Tribunal Regional do Trabalho (TRT - 2ª Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - de São Paulo. **Av.6 (16/08/2022)**, Penhora Exequenda. **Av.7 (23/02/2023)**, Penhora dos direitos reais de aquisição, Processo nº 0009335-21.2021.8.26.0224, 2ª Vara Cível desta Comarca. **Av.8 (28/11/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0101234-85.2019.5.01.0202, 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ. **Av.9 (05/12/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0101181-91.2019.5.01.0077, 77ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ.

**OBS:** Conforme fls. 169/170, o saldo devedor da alienação fiduciária perfaz o montante de R\$ 124.944,53 para agosto/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 386.241,63 (agosto/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 75A, localizada no 7º andar do edifício denominado "FIRST", com entrada pelo nº 43 da Rua José Mandotti, no bairro de Vila Augusta, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa construída de 38,550m<sup>2</sup>, a área comum construída de 28,252m<sup>2</sup> (já incluído o direito ao uso de uma vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva do empreendimento), perfazendo a área total construída de 66,802m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0034540 no terreno (que possui 2.520,78m<sup>2</sup>) e nas demais coisas comuns de condomínio. A referida unidade autônoma corresponde, ainda, a fração equivalente a 9,424m<sup>2</sup> de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. A referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da Rua Jose Mandotti olha para o edifício) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da construção em relação à Rua José Mandotti); pelo lado direito com

o apartamento de final '3A'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '7A' pelos fundos com hall de acesso aos e apartamentos. **Contribuinte nº 111.62.80.0001.00.000/111.62.80.0100.01.000/111.62.80.0100.02.000. Matrícula nº 116.792 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 116792, conforme **R.4 (05/11/2015)**, Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A. **Av.5 (15/03/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001582-06.2019.5.02.0023, Tribunal Regional do Trabalho (TRT - 2ª Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - de São Paulo. **Av.6 (16/08/2022)**, Penhora Exequenda. **Av.7 (28/11/2023)**, Penhora dos direitos reais de aquisição, Processo nº 0101234-85.2019.5.01.0202, 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias/RJ. **Av.8 (05/12/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0101181-91.2019.5.01.0077, 7ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ.

**OBS:** Conforme fls. 169/170, o saldo devedor da alienação fiduciária perfaz o montante de R\$ 124.710,83 para agosto/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 386.241,63 (agosto/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 772.483,26 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 697.301,24 (fevereiro/2022 – Conforme fls. 14 dos autos).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/11/2024 às 10h10min, e termina em 25/11/2024 às 10h10min; 2ª Praça começa em 25/11/2024 às 10h11min, e termina em 16/12/2024 às 10h10min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso,

sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se

habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos VALUE COMERCIAL LTDA - EPP, ICARO DELAMARE NEVES SILVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 20/07/2022, 20/07/2022 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 04 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**LUIZ GUSTAVO ESTEVES**  
**JUIZ DE DIREITO**