

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 48.874.572/0001-26) na pessoa de seu representante legal, **EVELISE NOLASCO DE ANDRADE** (CPF: 056.520.728-81), **JOSE ANTONIO DE ANDRADE** (CPF: 596.792.208-34), credores **ADONIAS DE SOUZA PEREIRA E FRANCISCA PONCHET PEREIRA** (CPF: 915.447.858-87), **KATIA PEREIRA MENDES ALVES E PEDRO LUIS ESTEVES ALVES** (CPF: 266.532.218-81), **ARLINDO MAURILIO MARINHO E CELIA ALVES RUZA MARINHO** (CPF: 064.019.558-05), **LUCIANA LOURENÇO DE OLIVEIRA** (CPF: 224.442.488-05), **GERALDA CRISTINA DO ESPIRITO SANTOS** (CPF: 065.209.658-12), **RODRIGO DE MORAIS PINHO E CAMILA DO NASCIMENTO SILVA** (CPF: 295.821.228-97), **AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA** (CPF: 245.757.368-80), **AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA** (CPF: 245.757.368-80), **PAULO HENRIQUE DIAS CARVALHO E PAULA REGINA CARVALHO DIAS** (CPF: 297.204.768-00), **JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA** (CPF: 818.419.908-25), **LUZIA ANTUNIASSI** (CPF: 046.973.618-65), **WAGNER VESARI** (CPF: 097.199.328-99), **JOSE AUGUSTO CARRASCO GUSMÃO** (CPF: 107.669.128-50), **MARIA LUCIA DO NASCIMENTO** (CPF: 553.313.274-00), **JOEL JESUS SEVERIANO** (CPF: 100.814.228-06), **MANUEL MARCOS DE ARRUDA SILVA** (CPF: 864.913.005-44), **VALTER DE OLIVEIRA** (CPF: 042.133.768-00), **REGINELIA SANTOS DE ARAUJO RODRIGUES** (CPF: 134.400.348-60), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0096005-18.1999.8.26.0100**, em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ROGENIO FERREIRA MOTA** (CPF: 157.111.398-35), **REGINELIA SANTOS DE ARAUJO RODRIGUES** (CPF: 134.400.348-60).

O Dr. LUIZ ANTONIO CARRER, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL - TERRENO (VIDE BENFEITORIAS)** situado na Rua Ana Aslan, antiga Rua Existente, constante do lote 01, no bairro do Pirajussara, junto ao Parque das Rosas, no 29º Subdistrito Santo Amaro, que assim se descreve: tem início no ponto 11A, situado no alinhamento da Rua Ana Aslan, do ponto onde divide os lotes 01 e 02, seguindo em linha reta, com azimute de 17º16'38" e uma distância de 109,71m, até encontrar o ponto 4C situado sobre o eixo do Ribeirão Pirajussara, do ponto 11A ao ponto 4C confrontando com o lote 02. Do ponto 4C deflete à esquerda seguindo o leito do Ribeirão Pirajussara, pelo seu eixo, com azimute de 358º00'00" e distância de 16,00m, até encontrar o ponto 4B. Do ponto 4B continua pelo eixo do Ribeirão Pirajussara tendo azimute de 358º00'00" e uma distância de 36,00m, até encontrar o ponto 5, confrontando do ponto 4C ao ponto 5, com propriedade de José Fernandes Garrote; Do ponto 5 deixa o leito do Ribeirão Pirajussara e deflete à esquerda tendo azimute de 68º01'09" e uma distância de 106,87m, até ao ponto 6, deste ponto deflete à esquerda tendo azimute de 163º46'48" e uma distância de 57,52m, até o ponto 7, confrontando do ponto 5 ao ponto 6 com Vila Firmino, e do ponto 6 ao ponto 7 com Parque Aliança. Do ponto 7, deflete à esquerda e segue com azimute de 147º09'58" e distância de 27,85m, até encontrar o ponto 8. Do ponto 8 deflete à esquerda e segue com azimute de 135º33'10" e distância de 21,99m, até encontrar o ponto 9, confrontando nesse trecho descrito, do ponto 7 ao ponto 9, com área verde da prefeitura do Município de São Paulo. Do ponto 9, deflete à esquerda com azimute de 41º33'58" e distância de 14,17m, até encontrar o ponto 10. Do ponto 10, deflete à direita e segue pela testada que a área faz para a Rua Ana Aslan, até encontrar o ponto 11ª, início desta descrição, com azimute de 133º04'26" e distância de 24,00m, encerrando a área de 9.722,88m². **Contribuinte nº 18420308969 (área maior). Matrícula nº 358.172 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação as fls, 754 "Imóvel avaliando situa-se à Rua Ana Aslan, Jardim Amália, e atualmente é composto por terreno e área construída.

Na ocasião da diligencia no local pode verificar que sobre o terreno objeto da matricula nº 358.172 existem construídos 09 (nove) blocos de edifícios residenciais, de padrão popular, construídos pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano). Cada bloco existente é formado por 04 (quatro) pavimentos, sendo cada

um destes pavimentos constituídos por 04 (quatro) unidades de apartamentos, o que totaliza a existência de 144 unidades de apartamentos no empreendimento.

Conforme planta juntada às fls. 40 dos Autos, as unidades integrantes do empreendimento são formadas por sala de estar, cozinha, 02 (dois) dormitórios, cozinha e lavanderia, sendo todos esses cômodos distribuídos e uma área útil de 59,35m<sup>2</sup>, conforme reprodução a seguir da citada planta.

Próximo ao empreendimento existe uma área de boas dimensões, em boa parte invadida, sendo está tomada por diversas edificações com estado de construção precário, bem como a presença de barracos de madeira e residências erigidas em alvenaria com tijolo cerâmico aparente.

Vale mencionar que na matrícula juntada aos Autos não consta a averbação das construções, bem como não há instituição de condomínio, o que justifica a provável ausência de matrícula individual das unidades.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 358172, conforme **Av.06(18/10/2010)**, Penhora em favor de ADONIAS DE SOUZA PEREIRA E FRANCISCA PONCHET PEREIRA, Processo nº 0021193-97.2002.8.26.0003, 4ª VC/Jabaquara. **Av.09(09/02/2011)**, Penhora em favor de KATIA PEREIRA MENDES ALVES e PEDRO LUIS ESTEVES ALVES, Processo nº 0018874-93.2001.8.26.0100, 18ª VC/Central. **Av.12(20/09/2012)**, Penhora em favor de ARLINDO MAURILIO MARINHO E CELIA ALVES RUZA MARINHO, Processo nº 0032085-70.1999.8.26.0100, 38ª VC/Central/SP. **Av.13(23/09/2014)**, Penhora em favor de LUCIANA LOURENÇO DE OLIVEIRA, Processo nº 583.00.2009.153819-36, 36ª VC/Central. **Av.14(09/02/2015)**, Penhora em favor de GERALDA CRISTINA DO ESPIRITO SANTOS, Processo nº 2000.513966-4, 11ª VC/Central. **Av.15(27/01/2017)**, Penhora em favor de RODRIGO DE MORAIS PINHO e CAMILA DO NASCIMENTO SILVA, Processo nº 0123332-48.2007.5.26.0005, 4ª VC/São Miguel Paulista. **Av.19(10/11/2017)**, Penhora em favor de AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA, Processo nº 0073915-06.2005.8.26.0100, 28ªVC/Central. **Av.20(30/11/2017)**, Penhora em favor de PAULO HENRIQUE DIAS CARVALHO e PAULA REGINA CARVALHO DIAS, Processo nº 0013996-94.2016.8.26.0005, 2ª VC/São Miguel Paulista. **Av.21(15/01/2018)**, Penhora em favor de JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA, Processo nº 1060804-49.2016.8.26.0100, 9ª VC/CENTRAL. **Av.22(27/03/2018)**, Penhora em favor de LUZIA ANTUNIASSI, Processo nº 0079978-57.1999.8.26.0100, 22ª VC/Central. **Av.23(25/05/2018)**, Penhora em favor de WAGNER VESARI, Processo nº 0056278-86.1998.8.26.0100, 29ªVC/Central. **Av.24(01/07/2019)**, Penhora em favor de JOSE AUGUSTO CARRASCO GUSMÃO, Processo nº 0000450-30.2004.8.26.0348, 4ª VC/Mauá. **Av.25(11/11/2019)**, Penhora em favor de MARIA LUCIA DO NASCIMENTO, Processo nº 0011950-66.2001.8.26.0100, 40ª VC/Central. **Av.27(11/02/2022)**, Penhora em favor de JOEL JESUS SEVERIANO, Processo nº 0623865-52.2000.8.26.0100, 38ª VC/Central/SP. **Av.28(09/03/2022)**, Penhora em favor de REGINELIA SANTOS DE ARAUJO RODRIGUES, Processo nº 1038280-54.1999.8.26.0100, 38ª VC/Central/SP. **Av.29(07/07/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, Processo nº 0002270-50.2012.5.02.0016, TRT 2ª Região. **Av.30(04/09/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, Processo nº 0144701-70.2008.8.26.0100, 30ª VC/Central. **Av.31(16/10/2023)**, Penhora Exequenda. **Av.32(09/11/2023)**, Penhora em favor de MANUEL MARCOS DE ARRUDA SILVA, Processo nº 0019093-13.2018.8.26.0100, 2ª VC/Central. **Av.33(15/03/2024)**, Penhora em favor de VALTER DE OLIVEIRA, Processo nº 0071529-42.2001.8.26.0100, 1ª VC/Central.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 23.561.626,71 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 320.966,20 (janeiro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/12/2024 às 14h20min, e termina em 10/12/2024 às 14h20min; 2ª Praça começa em 10/12/2024 às 14h21min, e termina em 23/01/2025 às 14h20min.**

**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 Whatsapp (11) 99514-0467 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](http://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 RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, EVELISE NOLASCO DE ANDRADE, JOSE ANTONIO DE ANDRADE, bem como os credores ADONIAS DE SOUZA PEREIRA E FRANCISCA PONCHET PEREIRA, KATIA PEREIRA MENDES ALVES E PEDRO LUIS ESTEVES ALVES, ARLINDO MAURILIO MARINHO E CELIA ALVES RUZA MARINHO, LUCIANA LOURENÇO DE OLIVEIRA, GERALDA CRISTINA DO ESPIRITO SANTOS, RODRIGO DE MORAIS PINHO E CAMILA DO NASCIMENTO SILVA, AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA, AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA, PAULO HENRIQUE DIAS CARVALHO E PAULA REGINA CARVALHO DIAS, JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA, LUZIA ANTUNIASSI, WAGNER VESARI, JOSE AUGUSTO CARRASCO GUSMÃO, MARIA LUCIA DO NASCIMENTO, JOEL JESUS SEVERIANO, MANUEL MARCOS DE ARRUDA SILVA, VALTER DE OLIVEIRA, REGINELIA SANTOS DE ARAUJO RODRIGUES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/11/2015. 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, 23 de outubro de 2024.

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

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

---

**LUIZ ANTONIO CARRER**  
**JUIZ DE DIREITO**