

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **RESTAURANTE ESTAÇÃO CAMBUCI LTDA- ME** (CNPJ: 14.947.066/0001-06), **ENEIAS PINHEIRO** (CPF: 010.961.448-83), coproprietário **SILMARA FESTA PINHEIRO** (CPF: 118.903.148-54), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1024846-60.2020.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S.A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

A Dra. Priscilla Bittar Neves Netto, MM. Juíza 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Um prédio e seu respectivo terreno à Rua Marcondes de Andrade, nº 194, no 18º Subdistrito Ipiranga, o qual tem acesso por um corredor de passagem, medindo 6,10m. de frente, onde confronta em parte com os fundos do prédio nº190/192 e em parte com o citado corredor; por 18,65m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, confinando de um lado com o prédio nº 196, com o qual é geminado; de outro e fundos com quem de direito, iniciando-se as medidas numa distância de 22,35m do alinhamento da Rua Marcondes de Andrade **Contribuinte nº 04008300430. Matrícula nº 25.873 do 6º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** Trata-se de um imóvel residencial com 81,12m² de área construída, contendo 2 pavimentos. O 1º pavimento possui quintal, edícula, área de serviço, cozinha, hall e sala. Já o 2º pavimento possui 2 dormitórios e W.C. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 25873, conforme **AV.10 (19/04/2021)**, Penhora exequenda. **AV.11 (23/08/2021)**, Penhora, Processo nº 0013193-44.2021.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central Cível. **AV.12 (11/03/2022)**, Penhora, Processo nº 0023573-29.2021.8.26.0100, 42ª Vara Cível do Foro Central Cível. **AV.13 (03/03/2023)**, Penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 597.722,31 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Rua Marcondes de Andrade, 194, São Paulo/SP. Em caso de recusa da fiel depositária ENEIAS PINHEIRO (CNPJ: 010.961.448-83), o (a) interessado (a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

LOTE 002 - O apartamento nº 48, localizado no 4º andar do empreendimento denominado - EDIFÍCIO PACIFIC BEACH, situado na Rua Bom Pastor, nº 2056, esquina da Rua Arcipreste de Andrade, nº 760, no 18º Subdistrito-Ipiranga, com a área útil de 36,570m², a área comum de garagem de 22,570m², (correspondente a 1 vaga de garagem indeterminada, para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista), a área comum de 16,750m², a área total de 75,890m², e a fração ideal de terreno de 0,8272%. O terreno, onde está construído o referido apartamento, encerra a área de 1.083,3205m² **Contribuinte nº 043.034.04349. Matrícula nº 156.476 do 6º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** O apartamento possui sacada, sala, W.C, dormitório e cozinha. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 156476, conforme **AV.08 (19/04/2021)**, Penhora exequenda. **AV.09 (23/08/2021)**, Penhora, Processo nº 0013193-44.2021.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central Cível. **AV.10 (11/03/2022)**, Penhora, Processo nº 0023573-29.2021.8.26.0100, 42ª Vara Cível do Foro Central Cível. **AV.11 (03/03/2023)**, Penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 390.113,90 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Rua Bom Pastor, 2056, São Paulo/SP. Em caso de recusa da fiel depositária ENEIAS PINHEIRO (CNPJ: 010.961.448-83), o (a) interessado (a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINE GIMENEZ SERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2024 às 15:24, sob o número WJMJ24424171655. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024846-60.2020.8.26.0100 e código qUbdugq.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 987.836,21 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 268.290,53 (abril/2023 – fls. 265).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/11/2024 às 11h20min, e termina em 03/12/2024 às 11h20min; 2ª Praça começa em 03/12/2024 às 11h21min, e termina em 23/01/2025 às 11h20min.

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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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. Para participar acesse 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 o(a) leiloeiro(a) 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, 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 executados RESTAURANTE ESTAÇÃO CAMBUCI LTDA- ME, ENEIAS PINHEIRO, coproprietária SILMARA FESTA PINHEIRO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 26/04/2023. 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, 10 de outubro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
JUÍZA DE DIREITO

