

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **AZELINA DE OLIVEIRA RIBEIRO LEONAVICIUS** (CPF: 164.747.828-62), seu cônjuge, se casada for, do coproprietário **FÁBIO GUSTAVO DE ALMEIDA FERMARIELLO** (CPF: 115.069.238-36), seu cônjuge, se casado for, da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **FRANCISCO VOLPE** (CPF: 010.006.408-68), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1006001-66.2014.8.26.0010 – Ordem nº 1191/2014**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ. 60.746.948/0001-12).

O Dr. André Luiz da Silva da Cunha, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Duas casas e seu respectivo terreno, situados à Rua Mello Mattos, nº 17 (antigos nºs 17 e 17 - fundos - Conforme Av. 01), no 18º Subdistrito - Ipiranga, medindo 7,00 metros de frente para a referida Rua, por 26,00 metros da frente aos fundos, tendo nos fundos a largura de 7,50 metros, encerrando a área de 188,50 m², confrontando de ambos os lados e fundos, com propriedade de Augusto de Castro Fonseca e sua mulher. **Contribuinte nº 043.119.0040.6. Matrícula nº 136.065 do 6º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 176/187, os referidos imóveis encontram-se situados na Rua Mello Mattos, nº 17 e 17 fundos, Ipiranga, São Paulo/SP. Trata-se de 01 (uma) construção residencial do tipo sobrado composta por 02 (dois) pavimentos e garagem na parte frontal sob nº 17, e Edícula nos fundos utilizada como residência sob nº 17 fundos. Os imóveis possuem a área total construída de 215,00 m² e encontra-se em estado regular de conservação, porém, necessita de pintura externa e modernização dos materiais construtivos de acabamento.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 136065, conforme **Av. 03 (19/07/2010)**, CAUÇÃO LOCATÍCIA em favor de FRANCISCO VOLPE. **Av. 04 (21/07/2017) e Av. 05 (21/05/2018)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%; e **Av. 06 (05/06/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, extraída do processo nº 0000179-55.2015.5.02.0024.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.253,61 e Dívida Ativa no valor de R\$ 99.518,64, totalizando R\$ 103.772,25 (até 30/09/2024).*

OBS²: *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.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 734.681,24 (setembro/2024), que será atualizada a época da alienação.

2.1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 108.785,41 (outubro/2023 – conforme fls. 715 dos autos)

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 17/01/2025 às 11h00min, e termina em 20/01/2025 às 11h00min;**
2ª Praça começa em 20/01/2025 às 11h01min, e termina em 10/02/2025 às 11h00min.

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 70,00% do valor da avaliação (2ª Praça, em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação do coproprietário). *O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.*

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a executada AZELINA DE OLIVEIRA RIBEIRO LEONAVICIUS, seu cônjuge, se casada for, o coproprietário FÁBIO GUSTAVO DE ALMEIDA FERMARIELLO, seu cônjuge, se casado for, a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como FRANCISCO VOLPE e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/10/2017. 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, 30 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANDRÉ LUIZ DA SILVA DA CUNHA
JUIZ DE DIREITO