

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **JOHN WOILER** (CPF: 118.880.878-89), **ANA LUCIA SALZANO RAMIRES WOILER** (ou **ANA LUCIA SALZANO RAMIRES**) (CPF: 173.339.688-80), seus cônjuges, se casados forem, dos coproprietários **SÉRGIO RAMIRES SALZANO** (CPF: 994.675.188-72), seu cônjuge **TÂNIA VAROLLO GARCIA RAMIRES** (CPF: 042.305.258-69), **SANDRA RAMIRES** (CPF: 045.430.718-75), seu cônjuge, se casada for, do credor fiduciário **GUIMARÃES PROJETOS E SERVIÇOS LTDA.** (atual denominação de **GUIMARÃES PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**) (CNPJ: 51.853.058/0001-19), bem como dos credores **PLINIO SCHENK JÚNIOR** (CPF: 213.231.878-63), **FÁBIO HOINASKI** (CPF: 004.054.849-09), **WALTER APARECIDO ACENÇÃO** (CPF: 135.332.048-04), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1008375-63.2020.8.26.0004 – Ordem nº 1124/2020**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **JANETTE FRIEDMAN** (CPF: 046.744.788-80).

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, MM. Juíza 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 - Um Prédio à Rua Conde Silvio Alvares Penteado nº 99, no 45º Subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 8,00 metros de frente, igual largura nos fundos, por 24,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 196,00 m², confrontando de um lado com o Prédio nº 91, de outro com o Prédio nº 107 e nos fundos com Francisco Cruz Maldonado. **Contribuinte nº 083.131.0020.6** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 94.566 do 10º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação Complementar de fls. 482/507, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Conde Silvio Alvares Penteado, nº 99, Pinheiros, São Paulo/SP. O terreno possui a área de 196,00 m² e o Prédio tem a área construída de 160,00 m². Trata-se de imóvel de uso misto residencial e comercial (desabitado desde 2021), que possui 02 (dois) pavimentos, sendo: Piso térreo composto com 03 (três) vagas de garagem descoberta, desprovido de vedação; hall de entrada, corredor lateral e quintal dos fundos; Edícula com 01 (um) banheiro e área de serviço; Sala de estar/jantar; escada de acesso ao pavimento superior com hall de granilite; corrimão metálico simples; com 01 (um) banheiro; Cozinha; e, Piso superior composto com 03 (três) Dormitórios, sendo 02 (dois) nos fundos e 01 (um) na frente, Banheiro comum e Terraço. O Quadro de Distribuição de Força e Luz - QDFL se encontrava dentro do lavabo, denotando ser o original de madeira da construção da casa, mas com disjuntores e fiação trocados ao longo do tempo. O imóvel possui a idade de construção de 53 anos e aparente de 35 anos, de padrão médio e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 94566, conforme **Av. 08 (06/01/2020)** e **Av. 09 (10/12/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DA PARTE IDEAL 16,667% em favor de PLINIO SCHENK JÚNIOR, Processo nº 1013919-66.2019.8.26.0004, 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP. **Av. 10 (15/03/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 16,667%. **Av. 12 (07/06/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de FÁBIO HOINASKI, Processo nº 5008430-23.2021.8.24.0082, 2ª Juízo da Vara de Cumprimento de Sentença Cíveis e Execuções Extrajudiciais da Comarca de Florianópolis/SC. **R. 13 (03/10/2023)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PARTE IDEAL 16,66% pertencente a SANDRA RAMIRES, transmitindo sua propriedade resolúvel a GUIMARÃES PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. **Av. 16 (25/06/2024)**, PENHORA em favor de WALTER APARECIDO ACENÇÃO, Processo nº 1014884-42.2022.8.26.0100, 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

OBS: Constam Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 10.030,93 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 14.912,47, **totalizando R\$ 24.943,40 (até 24/09/2024).**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.926.846,38 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 121.049,45 (setembro/2024 – Conforme fls. 665/666 e 695 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO: *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.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/01/2025 às 13h30min, e termina em 22/01/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 22/01/2025 às 13h31min, e termina em 11/02/2025 às 13h30min.

7 - 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 93,34% 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 copropriedária 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).

8 - 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).

9 - 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.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 3% - três por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.*

14 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

16 - 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@portalmazuk.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 JOHN WOILER, ANA LUCIA SALZANO RAMIRES WOILER (ou ANA LUCIA SALZANO RAMIRES), seus cônjuges, se casados forem, os coproprietários SÉRGIO RAMIRES SALZANO, seu cônjuge TÂNIA VAROLLO GARCIA RAMIRES, SANDRA RAMIRES, seu cônjuge, se casada for, o credor fiduciário GUIMARÃES PROJETOS E SERVIÇOS LTDA. (atual denominação de GUIMARÃES PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.), bem como os credores PLINIO SCHENK JÚNIOR, FÁBIO HOINASKI, WALTER APARECIDO ACENÇÃO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/03/2021. *Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2210024-35.2024.8.26.0000, que negaram*

providimento ao recurso, na parte conhecida e encontra-se aguardando decisão dos Embargos de Declaração. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 24 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN
JUÍZA DE DIREITO