

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE EDUARDO MARTINS DA CRUZ**, representado por seu inventariante **LUIZ EDUARDO DENUNCI MARTINS DA CRUZ** (CPF: 216.904.688-74), bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0120176-55.2007.8.26.0004 – Ordem nº 2200/2007**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **TRAIL NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 42.520.225/0001-19).

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, 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 terreno à Rua Alvarenga, 2400 ou Praça Alberto Rangel, constituído pelo lote 17, da quadra 63, no Bairro do Butantã, no 13º Subdistrito - Butantã, medindo 20,26 metros de frente para a referida praça; 11,45 metros de frente em curva para a esquina arredondada; 16,00 metros de frente para a Alvarenga, 35,69 metros e 29,80 metros respectivamente nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, por duas linhas que se encontram nos fundos onde não há dimensão, encerrando a área de 791,00 m², confinando no lado direito com o lote 18 e no lado esquerdo com o lote 16, ambos de propriedade da City Of São Paulo Improvements And Freerold Land Company Limited S/A. **Contribuinte nº 200.001.0017.8. Matrícula nº 84.025 do 18º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1249/1260, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Alvarenga, nº 2400 ou Praça Alberto Rangel, Butantã/SP. Atualmente o terreno é ocupado por uma academia de tênis, com 02 (duas) quadras, estacionamento e edificação com vestiários e apoio à administração. O prédio é composto no pavimento térreo com recepção, copa e lavabo e no piso superior possui 01 (um) salão de uso indefinido, 02 (dois) vestiários e terraço com churrasqueira, com a área construída de 140,00 m². Todos os ambientes têm o piso cerâmico e paredes pintadas. A cobertura é de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira e os forros de gesso. Trata-se de imóvel de Padrão econômico, que possui a idade real de 13 anos e seu estado atual de conservação geral é regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 84025, conforme **Av. 03 (30/01/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: Constam Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 51.764,02 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 526.630,01, **totalizando R\$ 577.507,48 (até 29/11/2024)**.

OBS²: Eventual necessidade de regularização da construção junto à Prefeitura e/ou ao Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS³: Conforme constam as fls. 771/804: “consubstanciado no microfilme nº 321.240, em 15/06/2022, a cópia reprográfica da Carta de Sentença, expedida em 11/01/2022, registrada sob o nº 11 na Matrícula de nº 4.635, por meio da qual é possível observar que, em que pese não tenha sido devidamente registrado na matrícula, uma vez que o último registro foi o de aquisição do bem, a Sra. Elza Maria, quando da separação, renunciou a sua meação, deixando, assim, o imóvel em sua integralidade ao de cujus”.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.471.635,79 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.188.444,13 (Atualização do valor de referência de outubro/2023 – Conforme fls. 926 dos autos – para novembro/2024).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 14h20min, e termina em 03/02/2025 às 14h20min; 2ª Praça começa em 03/02/2025 às 14h21min, e termina em 24/02/2025 às 14h20min.

6 - 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% 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, garantido pela hipoteca do próprio bem imóvel, 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). Fica autorizada a participação do Credor Trail Negócios e Participações, por conta e benefício do seu crédito, nos termos da decisão de fls. 1.385/1.386 dos autos da ação de execução 0120176-55.2007.8.26.0004;

7 - 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).

8 - 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.

9 - 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 5% - cinco 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 à 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.

10 - 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. *Ainda, se*

houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 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.

12 - 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.*

13 - 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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

15 - 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, 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.

Fica o executado ESPÓLIO DE EDUARDO MARTINS DA CRUZ, *representado por seu inventariante LUIZ EDUARDO DENUNCI MARTINS DA CRUZ*, bem como a credora 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 02/06/2023. 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, 29 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA GENIN FIORE BASSO
JUÍZA DE DIREITO