

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **PEDRO RUY BARBOZA** (CPF: 520.138.048-49), **THELMA GUILHERME BARBOZA** (CPF: 940.899.466-38), *coproprietários* **TADEU VANDERLEI GUILHERME** (CPF: 011.832.918-92), **TÂNIA APARECIDA GUILHERME** (CPF: 043.047.038-03), credores **BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), *usufrutuários* **VANDERLEI GUILHERME, NILZA BENEDICTA FERNANDES GUILHERME**, bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0001958-70.2018.8.26.0008**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **SOBRAL GUZZO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 11.983.753/0001-80).

O Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino, 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 - NUA-PROPRIEDADE - UM PRÉDIO e seu respectivo terreno, à rua Passos, nº 179, no 10º Subdistrito - BELENZINHO, medindo o terreno 5,90m. de frente para a mencionada rua Passos, por 22,50m. da frente aos fundos, do lado esquerdo, do lado direito mede 19,00m. em linha reta, quando deflete à esquerda, na extensão de 4,32. fechando nos fundos com a largura de 3,05m. encerrando uma área total de 125,60m², confrontando, de um lado, com o prédio de nº. 175, da mesma rua, do outro lado com o de nº. 187, ainda dessa mesma rua Passos, e, pelos fundos confronta com o mesmo imóvel nº. 175, dessa rua. **Contribuinte nº 029.009.0005-0. Matrícula nº 3.820 do 07º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 3.820, conforme **R.02(15/10/1976)**, USUFRUTO VITALÍCIO em favor de VANDERLEI GUILHERME e NILZA BENEDICTA FERNANDES GUILHERME. **AV.03(16/10/2017)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, fica a presente averbação para constar o ajuizamento da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1010753-03.2016.8.26.0008, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **AV.05(09/04/2019)**, PENHORA, fica a parte ideal de 66,66% da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1007810-29.2016.8.26.0008, perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A. **AV.06(10/09/2019)**, PENHORA, fica a parte ideal de 66,66% da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1010573-03.2016.8.26.0008, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **AV.07(15/10/2020)**, PENHORA EXEQUENDA.

Conforme Laudo de Avaliação, acostado às fls. 370/413 - AUTOS, admitido como prova emprestada, o presente imóvel trata-se de casa assobradada, de uso residencial, encerrando a área construída de 230,53m². O imóvel possui a seguinte constituição: **Casa 1**, localizada no pavimento térreo com a área construída de 103,30m² com garagem, dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço na cobertura. **Casa 2**, localizada no primeiro e segundo pavimentos superiores, com a área construída de 127,23m² com sala, dois dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e cozinha. Segundo pavimento com terraço coberto, área de serviço e lavabo. Débitos tributários: Até a presente data, 27/11/2024, as parcelas de IPTU referentes ao exercício de 2024 encontram-se com pagamento em dia.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.071.565,77 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 9.002,05 (outubro/2020 - Conforme fls. 252 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 14h30min, e termina em 03/02/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 03/02/2025 às 14h31min, e termina em 24/02/2025 às 14h30min.

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 83,34% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar até o início da primeira etapa, por escrito, proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja considerado vil. Devendo ofertar o pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

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. 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 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.

Ficam os requeridos PEDRO RUY BARBOZA, THELMA GUILHERME BARBOZA, *coproprietários* TADEU VANDERLEI GUILHERME, TÂNIA APARECIDA GUILHERME, bem como os credores BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A, BANCO DO BRASIL S/A, *usufrutuários* VANDERLEI GUILHERME, NILZA BENEDICTA FERNANDES GUILHERME, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2020. 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, 06 de dezembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**
Eu, _____, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO
JUIZ DE DIREITO