

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do requerido e promitente comprador **RONALDO MADEIRA DE ALMEIDA** (CPF: 078.043.698-91), coproprietário e promitente comprador **HIROSHI KANASHIRO** (CPF: 044.304.728-66), credor **INTERPRISE SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO LTDA** (CNPJ: 07.895.635/0001-43), promitentes vendedores **VILMA SGARBIOLA DA SILVA** (CPF: 253.794.998-64), **ANTONIO CARLOS JUVENTINO DA SILVA** (CPF: 894.621.068-00), terceiro interessado (locatário) **DANIEL BATISTA DE OLIVEIRA** (CPF: 316.680.428-51), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003073-35.2018.8.26.0006**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA/SP**, requerida por **ANTONIO CARLOS BASTOS** (CPF: 947.123.368-20).

O Dr. José Luiz de Jesus Vieira, 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 - DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR - Um terreno situado na Cidade Continental, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, medindo 5,00 de frente para a rua Tibau do Sul, por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 5,00m perfazendo assim, a área de 125,00m², confrontando, pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio nº 04, edificado sobre o remanescente do mesmo terreno, pelo lado esquerdo seguindo a mesma orientação com o prédio nº 02 ambos da mesma rua Tibau do Sul, e pelos fundos com propriedade da Construtora e Imobiliária Continental S/A, estando distante 10,00m da esquina formada pela rua Tibau do Sul com a rua Floriano Peixoto, e localizado no lado esquerdo de quem da primeira se dirige à segunda. **Contribuinte nº 118.166.0041-4. Matrícula nº 34.212 do 06º CRI de São Paulo/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 261/361 - AUTOS, sobre o presente terreno fora edificado um prédio comercial, onde encontra-se implantada uma escola, com área total construída de 315,00m². A edificação possui 3 pavimentos, sendo estes compostos de: Pavimento Térreo: Brinquedoteca, sala/recepção, 2 (dois) banheiros, 02 (dois) berçários, sala área de serviço, área livre e acesso; 1º Pavimento: 05 (cinco) salas, 02 (duas) brinquedotecas, banheiro, terraço e circulação; 2º Pavimento: 02 (duas) salas, depósito, circulação, banheiro, refeitório e copa.

Débitos tributários: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 11.700,23 até 10/12/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 149.882,23, **totalizando R\$ 161.582,46** até 10/12/2024.

Observações: I) Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, acostado às fls. 108/109 - AUTOS, os proprietários VILMA SGARBOLA DA SILVA e ANTONIO CARLOS JUVENTINO DA SILVA prometeram vender o presente imóvel a RONALDO MADEIRA DE ALMEIDA e HIROSHI NAKASHIRO. **O contrato mencionado está devidamente quitado.**

II) Decorrente do compromisso de venda e compra mencionado anteriormente, os promitentes vendedores VILMA SGARBOLA DA SILVA e ANTONIO CARLOS JUVENTINO DA SILVA foram intimados no presente processo e quedaram-se inertes, sem impugnações.

III) Conforme fls. 386/388 - AUTOS, o presente imóvel encontra-se ocupado.

Penhora no rosto dos autos: Conforme fls. 600 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 254.200,07, perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0001171-13.2019.8.26.0006**, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França, movida por INTERPRISE SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO LTDA EPP.

VISITAÇÃO: Rua Tibaú do Sul, 26, São Paulo/SP, CEP: 03243-070. Em caso de recusa do fiel depositário RONALDO MADEIRA DE ALMEIDA (RG: 125.204.06), 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 dos direitos sobre o imóvel. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação dos direitos sobre o imóvel em igualdade de condições. **Parte Penhorada: 50,00%.**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.130.532,89 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 219.058,07 (outubro/2024 - Conforme fls. 696/701 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/03/2025 às 11h50min, e termina em 13/03/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 13/03/2025 às 11h51min, e termina em 02/04/2025 às 11h50min.

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 75,00% 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). 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).

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 requerido promitente comprador RONALDO MADEIRA DE ALMEIDA, coproprietário e promitente comprador HIROSHI KANASHIRO, bem como o credor INTERPRISE SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO LTDA, promitentes vendedores VILMA SGARBIOLA DA SILVA e ANTONIO CARLOS JUVENTINO DA SILVA, terceiro interessado (locatário) DANIEL BATISTA DE OLIVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/10/2019. 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, 17 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOSÉ LUIZ DE JESUS VIEIRA
JUIZ DE DIREITO