

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças da METADE IDEAL 50% de 50% da FRAÇÃO IDEAL de 0,00466956** do bem imóvel e para intimação dos executados **ENCANTO COMÉRCIO DE BIJOUTERIAS LTDA.** (CNPJ: 03.240.519/0001-35), na pessoa de seu representante legal; **ANTÔNIO LÚCIO DA COSTA** (CPF: 124.732.358-72), seu cônjuge, se casado for, da coproprietária **ESPÓLIO DE MARGARIDA LOURDES ANDRADE COSTA**, representada por seus herdeiros e/ou sucessores **ASTRÉA DA COSTA** (qualificação ignorada), **CARLOS EDUARDO DA COSTA** (qualificação ignorada), **LUCIANE DA COSTA** (qualificação ignorada), bem como o coproprietário **ARI DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF: 041.656.408), seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0175113-13.2010.8.26.0100 – Ordem nº 1680/2010**, em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Luiz Antônio Carrer, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - METADE IDEAL 50% de 50% da FRAÇÃO IDEAL de 0,00466956** (Conforme Av. 281) do imóvel: Área remanescente 02, com 9.442,94 metros quadrados, do Jardim Quisisana com a seguinte descrição: tendo como ponto de amarração e partida o ponto 12, locado na Rua Argentina a 65,05 metros da esquina com a Rua Panamá, nas coordenadas UTM 7.588.816,289 N e 338.388,760 E; deste, seguindo 25,17 metros na direção oeste encontrando com o ponto P13, nas coordenadas UTM 7.588.819,133 N e 338.363,818 E; deste, seguindo pelo alinhamento predial da Rua Panamá, sentido norte, numa distância de 121,80 metros, até onde está locado o ponto P14, nas coordenadas UTM 7.588.936,291 N e 338.400,372 E, e alinhamento predial da Rua Alexandre Ferreira Neto, deste, seguindo pelo alinhamento predial da Rua Alexandre Ferreira Neto, numa distância de 138,35 metros, onde está locado o ponto P15, nas coordenadas UTM 7.588.950,136 N e 338.538.028 E; deste, à direita, seguindo numa distância de 26,52 metros em divisa com o CEMAE do Bairro Cascatinha, onde está locado o ponto P11, nas coordenadas UTM 7.588.924,024 N e 338.542.634 E, e alinhamento predial da Rua Argentina; deste, à direita, seguindo pelo alinhamento predial da Rua Argentina, numa distância de 196,48 metros, onde está locado o ponto P12, início e fim desta descrição. **Matrícula Mãe nº 50.387 do CRI de Poços de Caldas/MG. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 727, o referido imóvel trata-se de um terreno de formato irregular, boa parte de sua área em declive acentuado, possuindo como edificações aparentes e benfeitorias uma Casa antiga, aparentando mais de 30 anos de construção, em alvenaria, telhado comum, sem laje, possuindo 02 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro. Imóvel passível de divisão.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 50387, conforme **Av. 282 (20/12/2013)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0170329-90.2010.8.26.0100, 9ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 283 (20/12/2013)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0166026-33.2010.8.26.0100, 9ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 339 (06/10/2014) e R. 529 (28/08/2018)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% de 50% da FRAÇÃO IDEAL de 0,00466956.

**OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 11.292.838,31 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PENHORADA: METADE IDEAL 50% de 50% da FRAÇÃO IDEAL de 0,00466956 DO BEM: R\$ 263.662,93 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 489.231,63 (setembro/2016 – Conforme fls. 241 dos autos).**

**5 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/02/2025 às 10h10min, e termina em 10/02/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 10/02/2025 às 10h11min, e termina em 07/03/2025 às 10h10min.**

**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 50% 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, 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** - 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.

**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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

**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@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 executados, ENCANTO COMÉRCIO DE BIJOUTERIAS LTDA., na pessoa de seu representante legal; ANTÔNIO LÚCIO DA COSTA, seu cônjuge, se casado for, a coproprietária ESPÓLIO DE MARGARIDA LOURDES ANDRADE COSTA, representada por seus herdeiros e/ou sucessores ASTRÉA DA COSTA, CARLOS EDUARDO DA COSTA, LUCIANE DA COSTA, bem como o coproprietário ARI DE OLIVEIRA SANTOS, seu cônjuge, se casado for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/08/2015. 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, 21 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**LUIZ ANTÔNIO CARRER**  
**JUIZ DE DIREITO**