

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **FRANGARIA SÃO FRANCISCO LTDA** (CNPJ: 01.418.267/0001-66), **JOSÉ LUIZ MARTINS** (CPF: 069.347.998-10), coproprietários **SCHELLA CELINA MARTINS BRITO** (CPF: 033.486.458-59), **MELINA MARTINS ALMEIDA** (CPF: 295.434.478-45), usufrutuários **DEISI ROCHA MARTINS** (CPF: 131.543.688-41), terceiros interessados **HELIO GOMES DE BRITO** (CPF: 493.983.186-87), **MARIA TERESA BRAGAGNOLO MARTINS** (CPF: 058.577.098-06), **LEON ABNER MARIANO DE ALMEIDA** (CPF: 215.899.598-09), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO, **Processo nº 1003898-59.2021.8.26.0554**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Bianca Ruffolo Chojniak, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001** - O apartamento nº 122, em construção, no 12º andar do Edifício Firenze, na Rua Vitória, nesta cidade; o qual, conterà sala de estar com varanda e sala de jantar conjugadas, lavabo, circulação íntima, três dormitórios, sendo um com banheiro e floreira privativos, um banheiro completo, sala de TV, copa-cozinha conjugadas, área de serviço, despejo e WC de empregada; possuirá a área privativa de 133,735 m<sup>2</sup>, área comum de 81,7157 m<sup>2</sup> (estando nesta incluída a área correspondente a duas (02) vagas na garagem), perfazendo uma área total construída de 215,4507m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso igual a 0,0333333 ou 3,33333% ou ainda 29,7333 m<sup>2</sup> do terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 38.435 **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 72.719 do 1ª CRI de Santo André/SP.** **BENFEITORIAS:** O Condomínio Edifício Firenze é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo, 02 (dois) subsolos e 15 (quinze) pavimentos tipo com 02 (dois) apartamentos por andar. O condomínio dispõe de quadra, salão de festas com churrasqueira, academia, áreas ajardinadas, portões automáticos e portaria eletrônica. O apartamento possui 02 (duas) vagas de garagem localizadas no condomínio e descritas na matrícula nº 72.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André. Conforme informações obtidas o apartamento em questão possui varanda, 03 (três) dormitórios sendo um deles suíte, um banheiro social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro e dormitório de serviço. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 72719, conforme **AV.03 (03/10/1995)**, Averbação para constar que o apartamento possui área privativa de 137,500m<sup>2</sup>, área comum de 89,256m<sup>2</sup> (estando nesta incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas na garagem), perfazendo uma área total construída de 226,756m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0333333, ou 3,33333% ou ainda 29,7330m<sup>2</sup> do todo do terreno descrito e caracterizado na M. 38.435. **AV.04 (03/10/1995)**, Averbação para a construção do Edifício Firenze, situado na Rua Vitória, nº 85. **AV.09 (11/03/2022)**, Penhora, Processo nº 1001873-73.2021.8.26.0554, 5ª Vara Cível do Foro de Santo André. **AV.10 (24/05/2022)**, Penhora exequenda. **AV.11 (21/11/2022)**, Penhora, Processo nº 1021319-96.2020.8.26.0554, 1º Ofício Cível do Foro de Santo André. **AV.12 (17/10/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000291-25.2021.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.13 (18/07/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000209-91.2021.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$731.523,60 (outubro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - NUA-PROPRIEDADE** - Imóvel - Apartamento nº 03 (residência nº 03), localizado no pavimento segundo superior do Residencial Sete de Abril 215, situado na Rua Sete de Abril, nº 215, Vila América; possuindo uma área privativa de 100,28m<sup>2</sup>, área comum de 64,595m<sup>2</sup> (estando nesta incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas na garagem), perfazendo uma área total construída de 164,875m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 84.119, e nas demais coisas de uso comum do condomínio, igual a 0,25 ou 25,00% ou ainda 75,00m<sup>2</sup> **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 86.376 do 1ª CRI de Santo André/SP.** **BENFEITORIAS:** O Residencial Sete de Abril é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo e 02 (dois)

pavimentos tipo com 02 (dois) apartamentos por andar. O condomínio dispõe de garagem, portão automático e portaria eletrônica. O apartamento possui sala de jantar, sala de estar, dormitório suíte, banheiro suíte, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, bem como 2 vagas de garagem. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 86376, conforme **R.04 (26/12/2017)**, Usufruto em favor de DEISI ROCHA MARTINS. **AV.05 (04/10/2021)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0074192-36.2011.8.13.0694, 1ª Vara Cível da Comarca de Três Pontas. **AV.06 (24/05/2022)**, Penhora exequenda. **AV.07 (21/11/2022)**, Penhora, Processo nº 1021319-96.2020.8.26.0554, 1º Ofício Cível do Foro de Santo André. **AV.08 (17/10/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000291-25.2021.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.09 (18/07/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000209-91.2021.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ.

**OBS:** Conforme R.04 da Matrícula Imobiliária, há usufruto vitalício em favor de DEISI ROCHA MARTINS.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 493.934,74 (outubro/2024).**

**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 **(COM RELAÇÃO AO LOTE 002)**.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.225.458,34 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 348.101,85 (janeiro/2021 – fls. 76).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/03/2025 às 11h10min, e termina em 17/03/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 17/03/2025 às 11h11min, e termina em 07/04/2025 às 11h10min.**

**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 50% do valor de avaliação, com relação ao LOTE 001 e 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 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).

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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.

**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 executados FRANGARIA SÃO FRANCISCO LTDA, JOSÉ LUIZ MARTINS, coproprietários SCHELLA CELINA MARTINS BRITO, MELINA MARTINS ALMEIDA, usufrutuários DEISI ROCHA MARTINS, terceiros interessados HELIO GOMES DE BRITO, MARIA TERESA BRAGAGNOLO MARTINS, LEON ABNER MARIANO DE ALMEIDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 28/02/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 21 de outubro de 2024

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

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

---

**BIANCA RUFFOLO CHOJNIAK**  
**JUÍZA DE DIREITO**