

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **JMP COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI - EPP** (CNPJ: 14.722.688/0001-28), na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE CLAIR NARANJO** representado por seus herdeiros e/ou sucessores, **MARIA LÚCIA BALDI NARANJO** (CPF: 128.882.408-40), seu cônjuge, se casada for, bem como da credora hipotecária **GRENDENE S/A** (CNPJ: 89.850.341/0001-60), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1004365-42.2021.8.26.0100 – Ordem nº 67/2021**, em trâmite na **40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BRASC. SHOPPING CENTERS S/A** (nova denominação social de **BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS LTDA.**) (CNPJ: 31.422.025/0001-07), **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF** (CNPJ: 00.436.923/0001-90), **GUANTERA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 05.784.703/0001-71), **I. T. C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 05.497.266/0001-05), **JACOB FEDERMANN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** (CNPJ: 69.274.835/0001-36), **R & S MALUCELLI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** (CNPJ: 69.274.819/0001-43).

O Dr. Fernando José Cúnico, 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** - Um lote de terreno, sob nº 06, da Quadra E, do plano de loteamento e arruamento denominado Parque Residencial Atibaia, no bairro do Mato Dentro, perímetro urbano da comarca de Atibaia/SP, com a área de 701,25 m<sup>2</sup>, medindo linearmente, 17,00 metros de frente para a Rua A; igual medida nos fundos, onde confronta com parte dos lotes 16 e 15; 41,00 metros de um lado, da frente aos fundos, onde confronta com o lote 07; e 41,50 metros de outro lado, da frente aos fundos, onde confronta com o lote 05. **Contribuinte nº 07.034.004.00.0055677** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 20.717 do CRI de Atibaia/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 896/936, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Roberto de Assis Silva Trofino, nº 117, Parque Residencial Atibaia, bairro do Mato Dentro, Atibaia/SP. O terreno possui a área total de 1.411,00 m<sup>2</sup> e sobre o mesmo encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias: **Edificação da Frente:** Trata-se de uma edificação do tipo casa, de padrão médio, que possui a idade de 44 anos e seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos simples a importantes. A casa possui a área construída de 176,88 m<sup>2</sup>; **Edificação dos Fundos:** Trata-se de uma edificação do tipo casa, de padrão médio, que possui a idade de 44 anos e seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos simples a importantes. A casa possui a área construída de 117,79 m<sup>2</sup> e **Piscina** em alvenaria com a área de 45,00 m<sup>2</sup>. O imóvel possui ainda área livre (jardim gramado). **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 20717, conforme **R. 04 (11/07/2018)**, HIPOTECA em favor de GRENDENE S/A. **Av. 05 (21/09/2021)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de GRENDENE S/A, Processo nº 1003632-55.2021.8.26.0100, 1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga/SP. **Av. 06 (04/06/2024)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 936, o imóvel objeto da penhora Lote nº 06, Quadra E (Matrícula nº 20.717 objeto de alienação), faz parte de um imóvel maior e indivisível, composto também pelo Lote nº 05, Quadra E (Matrícula nº 3.789 que não é objeto de alienação).*

**OBS<sup>2</sup>:** *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 IMÓVEL** - R\$ 1.162.568,67 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 70.992,76 (março/2024 – Conforme fls. 614/615 dos autos).

**4 – VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - OBSERVAÇÃO:** *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.*

**6 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 27/01/2025 às 13h30min, e termina em 30/01/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 30/01/2025 às 13h31min, e termina em 20/02/2025 às 13h30min.

**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 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 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).

**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](mailto: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 JMP COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI - EPP, na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE CLAIR NARANJO *representado por seus herdeiros e/ou sucessores*, MARIA LÚCIA BALDI NARANJO, seu cônjuge, se casada for, bem como a credora hipotecária GRENDENE S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/04/2024. 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, 14 de novembro de 2024.

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

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

---

**FERNANDO JOSÉ CÚNICO**  
**JUIZ DE DIREITO**