

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da NUA-PROPRIEDADE de bens imóveis e para intimação dos executados **ANDRÉ LUÍS IOTTI** (CPF: 337.441.978-08), **ANA PAULA FERRARI** (ou **ANA PAULA FERRARI IOTTI**) (CPF: 371.419.168-22), seus cônjuges, se casados forem, dos usufrutuários **HELENA MARIA DE LIMA** (CPF: 041.524.168-58), **JOÃO BAPTISTA ALVES JÚNIOR** (CPF: 751.357.368-91), **NATALINA ZUFFI** (CPF: 956.850.818-04), seus cônjuges, se casados forem, bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1013875-50.2019.8.26.0003 – Ordem nº 1672/2019**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **BRASC SHOPPING CENTERS S/A** (nova denominação 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), **BRASCADM GESTÃO LTDA.** (CNPJ: 09.067.645/0001-16)

O Dr. Daniel D Emídio Martins, MM. Juiz 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - NUA-PROPRIEDADE - Imóvel situado na Rua Correa de Lemos, parte do Lote nº 21, da Quadra 07, na Chácara Inglesa, na Saúde - 21º Subdistrito. Um terreno que começa no ponto situado no alinhamento da Rua Correa de Lemos, onde divide com o lote nº 22 da mesma quadra, desse ponto, da frente aos fundos mede 32,71 metros, confrontando com o lote nº 22, até atingir a divisa dos lotes nºs 33 e 34, de Andrew Allen Robotton, aí deflete à esquerda e mede 9,00 metros, confrontando com os lotes nºs 33 e 34, até atingir a divisa do lote nº 20, daí deflete à esquerda em linha reta, mede 9,00 metros, confinando ainda com o lote nº 20, desse ponto deflete à esquerda e mede em linha oblíqua, 7,50 metros, mais ou menos, aí deflete à direita em linha reta e mede 23,71 metros, mais ou menos, até atingir o alinhamento da Rua Correa de Lemos, confrontando nesses dois últimos trechos com a Casa nº 951, desse ponto deflete à esquerda e acompanhando o alinhamento da citada rua mede 1,00 metro, até atingir o ponto onde foi iniciado esse perímetro. **Contribuinte nº 309.035.0115.2. Matrícula nº 185.067 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 623/627, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Correia de Lemos, nº 953, bairro Chácara Inglesa, São Paulo/SP. O terreno possui a área de 111,00 m² e sobre o mesmo possui 01 (uma) edificação, destinada ao uso residencial, composta de sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área construída de 43,00 m². Trata-se de Casa de Padrão Econômico, que possui a idade estimada de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 185067, conforme **R. 01 (29/11/2006)**, USUFRUTO em favor de HELENA MARIA DE LIMA. **Av. 03 (19/02/2024)** e **Av. 04 (07/03/2024)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA NUA PROPRIEDADE.**

OBS: Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 44,27 (até 08/01/2025).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 376.666,46 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - NUA-PROPRIEDADE - Um terreno, com frente para as Ruas Murilo Veiga de Oliveira (antiga Rua 30 - Conforme Av. 04) e Rua Dr. Eugênio da Fonseca (antiga Rua 23 - Conforme Av. 04), designado

pelo lote nº 09, da quadra 39, do loteamento denominado Jardim Aeroporto, na cidade de Itu/SP, medindo: 9,50 metros de frente para a Murilo Veiga de Oliveira (antiga Rua 30 - Conforme Av. 04); 28,00 metros de frente para a Rua Dr. Eugênio da Fonseca (antiga Rua 23 - Conforme Av. 04); do lado esquerdo 24,00 metros confrontando com o lote 08; e nos fundos 29,00 metros confrontando com os lotes 10, 11 e 12, encerrando uma área de 391,00 m². **Contribuinte nº 02.0114.00.0012.000** (Conforme Av. 07). **Matrícula nº 18.382 do CRI de Itu/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 05, bem como no laudo de avaliação de fls. 705/720, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Eugênio da Fonseca, nº 496, Jardim Aeroporto, Itu/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um Prédio Residencial térreo composto de sala, copa/cozinha, área de serviço, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, wc social, garagem com cobertura de telha de fibrocimento, 01 (um) depósito sem laje e 01 (um) salão com acesso para a rua (objeto de locação). O imóvel possui a idade de 35 anos. A Casa possui a área de 263,50 m², Cobertura da Garagem com a área de 42,40 m² e Salão com a área de 50,00 m². ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 18382, conforme **R. 11 (22/09/2008)**, USUFRUTO em favor de JOÃO BAPTISTA ALVES JÚNIOR e NATALINA ZUFFI. **Av. 12 (26/02/2024) e Av. 13 (21/03/2024)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA NUA PROPRIEDADE.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 948.338,09 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 1.325.004,55 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 231.319,24 (junho/2023 – Conforme fls. 360/365 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/02/2025 às 11h50min, e termina em 06/03/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 06/03/2025 às 11h51min, e termina em 26/03/2025 às 11h50min.

6 - 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), *devendo ser depositado 20% do lance a título de caução, no prazo de até 24 horas e o restante no prazo de 15 dias (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 19; NSCGJ, art. 268), 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).*

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjisp/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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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 ANDRÉ LUÍS IOTTI, ANA PAULA FERRARI (ou ANA PAULA FERRARI IOTTI), seus cônjuges, se casados forem, os usufrutuários HELENA MARIA DE LIMA, JOÃO BAPTISTA ALVES JÚNIOR, NATALINA ZUFFI, seus cônjuges, se casados forem, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/02/2024 e retificada em 14/03/2024. 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, 08 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DANIEL D EMÍDIO MARTINS
JUIZ DE DIREITO