

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE SUELI DE FÁTIMA PASCON AGUSTINI**, representado por seu inventariante e coexecutado **WALDECIR FAVARETO DE AGUSTINI** (CPF: 030.145.328-43), seu cônjuge, se casado for, bem como dos credores **DECORCENTER FEIRAS E PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.** (CNPJ: 01.145.281/0001-33), **MINISTÉRIO DA FAZENDA (UNIÃO)** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), **ANA PAULA MARTINS DE SOUSA** (CPF: 325.713.768-02), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ: 46.523.239/0001-47), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1018538-96.2006.8.26.0100 – Ordem nº 1747/2006**, em trâmite na **34ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **RENATA BIRNBACH CASIUCH** (CPF: 175.203.058-30), **LEANDRO BIRNBACH** (CPF: 180.110.758-02).

A Dra. Adriana Sachsida Garcia, MM. Juíza 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 Terreno designado como Lote nº 30, da Quadra A, no Conjunto Habitacional Franchini, medindo 9,00 metros de frente para a Rua Araci Barbosa Horta (antiga Rua 1114 - Conforme Av. 13), igual largura nos fundos, confinando com os Prédios 596 e 604, da Rua 1109, da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 19,00 metros, confinando do lado direito, visto da rua, com o Prédio 62, do lado esquerdo com o Prédio 82, ambos da Rua Araci Barbosa Horta (antiga Rua 1114 - Conforme Av. 13), com 161,50 m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 002.091.023.000. Matrícula nº 25.106 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 03, bem como no laudo de avaliação de fls. 442/460, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Araci Barbosa Horta, nº 72, Bairro Jardim Maria Cecília, São Bernardo do Campo/SP. O terreno possui a área de 161,50 m<sup>2</sup> e sobre o mesmo encontra-se edificado uma Casa Residencial com 03 (três) pavimentos, que possui a área construída de 312,53 m<sup>2</sup>. Trata-se de Casa de Padrão Médio, que possui a idade de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. O imóvel é composto no Pavimento térreo com garagem, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, W.C, copa, cozinha, despensa, quintal, lavanderia, churrasqueira e depósito; 1º Pavimento com 04 (quatro) dormitórios/suítes, sendo 01 (uma) com closet, sacada, depósito e 01 (um) W.C; e, no 2º Pavimento possui 02 (dois) dormitórios e 01 (um) W.C. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 25106, conforme **Av. 16 (05/08/2009)**, PENHORA em favor de DECORCENTER FEIRAS E PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA., Processo nº 0019829-80.2007.8.26.0564, 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. **Av. 22 (09/10/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 23 (19/03/2021)**, **Av. 26 (16/09/2021)** e **Av. 32 (16/07/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0138800-79.2006.5.02.0466, Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. **Av. 24 (19/03/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0011800-73.2004.5.02.0464, Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP. **Av. 27 (16/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0054800-89.2005.5.02.0464, Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. **Av. 28 (20/09/2021)**, PENHORA em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Processo nº 0000302-49.2010.4.03.6114, 2ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. **Av. 29 (21/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0049600-30.2007.5.02.0465, Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. **Av. 30 (24/10/2023)** e **Av. 31 (08/11/2023)**, PENHORA e RETIFICAÇÃO em favor de ANA PAULA

MARTINS DE SOUSA, Processo nº 0027567-70.2017.8.26.0564, 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.597,60 e Dívida Ativa no valor de R\$ 5.691,33, totalizando R\$ 9.288,93 (até 08/01/2025).*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.001.110,95 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 215.988,05 (novembro/2024 – Conforme fls. 648/650 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/02/2025 às 13h00min, e termina em 06/03/2025 às 13h00min; 2ª Praça começa em 06/03/2025 às 13h01min, e termina em 26/03/2025 às 13h00min.**

**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), 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).

**7 - 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).

**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** - 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.

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

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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 ESPÓLIO DE SUELI DE FÁTIMA PASCON AGUSTINI, *representado por seu inventariante e coexecutado* WALDECIR FAVARETO DE AGUSTINI, seu cônjuge, se casado for, bem como os credores DECORCENTER FEIRAS E PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA., MINISTÉRIO DA FAZENDA (UNIÃO), ANA PAULA MARTINS DE SOUSA, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/05/2014. 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.

---

**ADRIANA SACHSIDA GARCIA**  
**JUÍZA DE DIREITO**