

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIRETOS POSSESSÓRIOS** de bem imóvel e para intimação da requerida **ELENITA CONCEIÇÃO DOS SANTOS FRANCISCO** (CPF: 148.459.888-10), terceiros interessados **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **ATILIO BALDRATI** (Sem Qualificação), **ESPÓLIO DEMÉTRIO BALDRATI** (CPF: 000.863.048-87), **ESPÓLIO CELSO BALDRATI** (CPF: 002.098.728-53), **CLÁUDIA BALDRATI** (CPF: 253.095.848-38), **PEDRO BALDRATI** (CPF: 271.852.818-49), **ILDA FERRARI BALDRATI** (CPF: 006.249.138-56), **FLAVIA MARIA BALDRATI DE SOUZA E CASTRO** (CPF: 444.152.148-00), **JOÃO GIÁCOMO BALDRATI** (CPF: 653.030.918-72), **MARIANGELA BALDRATI MUNIZ VENTURA** (CPF: 019.552.928-68), **ANA MARIA BALDRATI** (CPF: 577.529.408-44), **SÉRGIO LUIZ BALDRATI** (CPF: 226.050.888-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0003872-36.2018.8.26.0020**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **ADERBAL GARCIA** (CPF: 112.037.558-48).

A Dra. Daiane Thaís Souto Oliva de Souza, 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 - DIRETOS POSSESSÓRIOS** - ADVINDOS DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL RESIDENCIAL ASSOBRADADO COM 02 PAVIMENTOS E DOIS DORMITÓRIOS, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 230,80 M<sup>2</sup> NO BAIRRO PARADA DE TAIPAS (ZONA NORTE) SÃO PAULO SP, correspondente a Fração Ideal de um lote de terreno de 125,00 m<sup>2</sup>, parte integrante da área maior de 162.278,00 m<sup>2</sup> com Matrícula (Área Maior) sob nº 94.425 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com as seguintes características: 5,00 metros de frente para a Rua D, 25,00 metros do lado direito onde confronta com o módulo 61C, e aos fundos onde confronta com o Modulo 13 C, com 5,00 metros, encerrando a área total de 125,00 m<sup>2</sup>, tendo para efeito de localização a denominação de Módulo 62 da Quadra C. No local existe a edificação de uma casa residencial assobradada com dois pavimentos e área construída estimada de 230,80 m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 94.425 do 18º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 94425, conforme **Av. 07 (28/10/2016)**, Indisponibilidade dos bens de Sergio Luiz Baldrati, Processo nº 0239600-52.1998.5.15.0008, 1ª Vara do Trabalho de São Carlos-SP. **Av.14 (26/09/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Flavia Maria Baldratti de Souza de Castro, Processo nº 0022300-29.2006.5.02.0045. **Av.15 (26/10/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Flavia Maria Baldratti de Souza de Castro, Processo nº 0106900-21.2002.5.02.0013.

**OBS<sup>1</sup>:** CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel não foi desmembrado e não possui matrícula própria. No terreno encontra-se construída uma edificação residencial assobradada com dois pavimentos, sendo que esta não se encontra averbada na matrícula, possuindo uma área total construída estimada em 230,80 m<sup>2</sup>. O imóvel é constituído por um andar térreo, no qual possui garagem e sala de estar com piso em cerâmica, paredes com massa sob pintura e forro em laje e depósito com piso em cimento, paredes de massa grossa e reboco sob pintura e laje sem acabamento. Já o pavimento superior constituído por sala de TV, cozinha, sala de jantar, banheiro, dois dormitórios e varanda, todos com piso em cerâmica e laje sob pintura. Possui estrutura em concreto, fachada com massa texturizada sob pintura, sendo uma casa em padrão simples. LOCALIZAÇÃO: Rua D (Quadra C), n.º 62, Jardim Vitória Régia, Parada de Taipas, São Paulo/SP, CEP: 02859-150.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**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\$ 417.214,44 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/03/2025 às 14h10min, e termina em 01/04/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 01/04/2025 às 14h11min, e termina em 23/04/2025 às 14h10min.**

**4 - 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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.

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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).

**12 - 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**13 - 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.

Fica a requerida ELENITACONCEIÇÃO DOS SANTOS FRANCISCO, terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, ATILIO BALDRATI, ESPÓLIO DEMÉTRIO BALDRATI, ESPÓLIO CELSO BALDRATI, CLÁUDIA BALDRATI, PEDRO BALDRATI, ILDA FERRARI BALDRATI, FLAVIA MARIA BALDRATI DE SOUZA E CASTRO, JOÃO GIÁCOMO BALDRATI, MARIANGELA BALDRATI MUNIZ VENTURA, ANA MARIA BALDRATI, SÉRGIO LUIZ BALDRATI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 12 de fevereiro de 2025.

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

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

---

**DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA**  
**JUÍZA DE DIREITO**