


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002776-32.2012.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Paulo da Silva**
 Executado: **Eduardo Macagnam - ME e outros**

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL E PARA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS EDUARDO MACAGNAM – ME (CNPJ: 03.683.140/0001-08), NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL; ERNANI CLÁUDIO MACAGNAN (CPF: 131.651.358-00), SEU CÔNJUGE E COEXECUTADA CREUZA TARGA MACAGNAN (CPF: 135.414.488-06), BEM COMO DOS CREDORES REINALDO KAWAOKA MIYAKE (CPF: 114.716.428-28), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), E DEMAIS INTERESSADOS, EXPEDIDO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO Nº 0002776-32.2012.8.26.0008 – ORDEM Nº 305/2012, EM TRÂMITE NA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP, REQUERIDA POR PAULO DA SILVA (CPF: 135.724.988-80).

A Dra. Juliana Maria Maccari Gonçalves, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno situado à Rua Monjolo, antiga Rua Dois, e anteriormente Estrada do Monjolo, na quadra J do Jardim Monjolo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, medindo 10,00 metros de frente, por 17,12 metros da frente aos fundos; do lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a Rua Monjolo, confrontando com a Companhia de Empreendimentos Agrícolas e Industriais Agel e Imobiliária Irefran S.A.; 19,00 metros do lado esquerdo, onde faceja a Rua General José Andrade, antiga Rua Quatro, tendo aos fundos 10,00 metros, Conforme Av. 04, o imóvel confronta atualmente nos fundos com a Casa nº 45 da Rua General José Andrade, de propriedade de Zogoni Palma e sua mulher, encerrando a área de 180,60 m². Contribuinte nº 104.045.0045.4 (Conforme Av. 06). Matrícula nº 4.179 do 8º CRI da Capital/SP. **BENFEITORIAS:** Conforme consta nas Av. 02 e Av. 03, bem como no laudo de avaliação de fls. 517/535, o imóvel encontra-se situado à Rua Monjolo, nº 238, esquina com a Rua General José de Andrade, Jardim Monjolo, São Paulo/SP. O terreno possui a área total de 180,60 m² e sobre o mesmo existe uma edificação com a área de 162,00 m². Trata-se de uma Casa de Padrão Médio, que possui a idade estimada de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 4179, conforme **Av. 09 (13/04/2011)**, PENHORA em favor de REINALDO KAWAOKA MIYAKE, Processo nº 0832014-60.2007.8.26.0001, 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP. **Av. 10 (05/03/2012)** e Av. 11 (04/12/2014), EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: Consta Débitos de IPTU (**Exercícios 2024 e 2025**) no valor de R\$ 6.421,13 e **Dívida**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ativa no valor de R\$ 63.598,03, totalizando R\$ 70.019,16 (até 21/02/2025.) OBS?: Conforme constam as fls. 729/732, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do Processo nº 0004050-89.2016.8.26.0008, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, tendo como autor o Exequente.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 990.139,12 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 502.889,70 (junho/2022 – Conforme fls. 1125/1126 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/04/2025 às 11h20min, e termina em 10/04/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 10/04/2025 às 11h21min, e termina em 30/04/2025 às 11h20min.

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 as demais sanções aplicadas pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 EDUARDO MACAGNAM - ME, na pessoa de seu representante legal; ERNANI CLÁUDIO MACAGNAN, seu cônjuge e coexecutada CREUZA TARGA MACAGNAN, bem como os credores REINALDO KAWAOKA MIYAKE, 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 10/10/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital publicado na forma da lei. São Paulo, 21 de fevereiro de 2025. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 18 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**