

ERRATA

30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP 30º OFÍCIO CÍVEL

ERRATA - EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PUBLICADO NA EDIÇÃO DO DIA 14/03/2025 DO JORNAL "DIÁRIO DE SÃO PAULO". **EXEQUENTE: A. F. Q. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EXECUTADO: ESPÓLIO DE MARGARIDA SCISCI DOS SANTOS. AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial, PROCESSO nº 1032152-27.2013.8.26.0100.** A Dra. Priscilla Bittar Neves Netto, Juíza de Direito da 30ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, etc. Faz Saber, em ERRATA ao edital de Leilão Eletrônico expedido nos autos do processo acima mencionado, que onde **LEU-SE: "CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª e 2ª Praças), em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários. 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)."** **LEIA-SE: "CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª e 2ª Praças), em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários. 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)."** Será a presente ERRATA, afixada e publicada na forma da lei, prevalecendo todos os demais termos do edital publicado naquela data. São Paulo, 20/03/2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
JUÍZA DE DIREITO

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **ESPÓLIO DE MARGARIDA SCISCI DOS SANTOS**, representada por sua inventariante/coproprietária **ROUSEMEIRE DOS SANTOS ROCHA** (CPF: 166.518.738-73), dos herdeiros/coproprietários **NOEMI DOS SANTOS SILVA** (CPF: 170.007.408-33), **ELAINE CRISTINE DOS SANTOS FAVILLA** (CPF: 130.470.258-86), **ARMANDO DOS SANTOS FILHO** (CPF: 012.384.628-55), seus cônjuges, se casados forem, bem como da credora **ASSOCIAÇÃO BOTHÂNICA JARINU** (CNPJ: 10.746.856/0001-64), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1032152-27.2013.8.26.0100 – Ordem nº 916/2013**, em trâmite na **30ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **A. F. Q. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 55.310.833/0001-40).

A Dra. Priscilla Bittar Neves Netto, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Oiti, nº 179, antiga Rua Dr. João Martins nº 15, no 33º Subdistrito - Alto da Moóca, medindo o terreno que corresponde a metade do lote nº 09, da Quadra 25, da Vila Regente Feijó, 6,25 metros de frente para aquela rua por 40,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 250,00 m², confinando de um lado com a Associação Feminina Beneficente, Anália Franco, de outro lado com o lote de José Maria Martinho, e nos fundos com o de Amândio Casimiro. **Contribuinte nº 052.010.0012.6. Matrícula nº 25.064 do 7º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1024/1055, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Oiti, nº 179, Água Rasa, São Paulo/SP. O terreno possui a área de 250,00 m² e sobre o mesmo possuem as seguintes benfeitorias: 1) Casa Residencial de Padrão Médio, que possui a idade aparente de 18 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. O imóvel possui a área construída de 260,38 m² e é composto de garagem, salas estar/jantar, W.C, despensa, cozinha, área de serviço, 05 (cinco) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros sociais e closet; 2) Cobertura de Padrão simples, que possui a idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. O imóvel possui a área construída de 25,00 m² e é composto com churrasqueira. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 25064, conforme **Av. 11 (11/04/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 11/02/2025, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL – R\$ 1.520.848,06 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 198.853,39 (agosto/2022 – Conforme fls. 887/909 dos autos).

5 - OBSERVAÇÃO:

a) *Conforme constam as fls. 317/321, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0125056-20.2012.8.26.0100, 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autora a Associação Bothânica Jarinu;*

b) 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 11/04/2025 às 11h40min, e termina em 15/04/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 15/04/2025 às 11h41min, e termina em 05/05/2025 às 11h40min.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª e 2ª Praças), em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários. 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).

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 as 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.

15 - 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.

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, 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 executada ESPÓLIO DE MARGARIDA SCISCI DOS SANTOS, *representada por sua inventariante/coproprietária* ROUSEMEIRE DOS SANTOS ROCHA, os *herdeiros/coproprietários* NOEMI DOS SANTOS SILVA, ELAINE CRISTINE DOS SANTOS FAVILLA, ARMANDO DOS SANTOS FILHO, seus cônjuges, se casados forem, bem como a credora ASSOCIAÇÃO BOTHÂNICA JARINU e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/09/2022. 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, 11 de fevereiro de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
JUÍZA DE DIREITO