

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **CLAUDIA DE OLIVEIRA CASARINI FERREIRA ME** (CNPJ: 22.733.669/0001-25), na pessoa de seu representante legal; **CLÁUDIA DE OLIVEIRA CASARINI FERREIRA** (CPF: 229.527.478-81), seu cônjuge e coexecutado **EDUARDO CASARINI FERREIRA** (CPF: 274.290.268-69), do credor fiduciário **RÔMULO SILVA CERQUEIRA** (CPF: 283.215.375-53), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1008197-16.2020.8.26.0554 – Ordem nº 529/2020**, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP**, requerida por **MRX MÃO DE OBRA EFETIVA EM SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. ME** (CNPJ: 23.299.949/0001-30).

A Dra. Bianca Ruffolo Chojniak, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 880 e sgts. do NCPC, **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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 61, localizada no 6º pavimento, da Torre Arezzo, do Residencial Dolce Vita, situado na Rua Pedro Paulo de Carlo nº 908, Vila São Sebastião, Bairro do Gregório, perímetro urbano do Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, com a seguinte descrição: composta de sala com varanda, cozinha, área de serviço e três dormitórios, sendo uma suíte; área privativa total de 94,265 m<sup>2</sup> (sendo 73,565 m<sup>2</sup> de área privativa principal e 20,700 m<sup>2</sup> de área privativa acessória), área de uso comum de 30,574 m<sup>2</sup> (sendo 6,81 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 23,76 m<sup>2</sup> de área comum de divisão proporcional), área real total de 124,839 m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade de 0,0048923, equivalente a 42,4292056 m<sup>2</sup> no terreno por apartamento; confronta pela frente com a área de circulação e apartamento nº 62, pelo lado direito com a área livre do empreendimento, pelo lado esquerdo com a área de circulação, caixa de escadas, centro de medição e a área de lazer adulto, e pelos fundos com área livre do empreendimento e a área de lazer adulto; cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso das vagas de garagem nºs 182 e 183. **Contribuinte nº 26.066.060.025.8** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 82.772 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 285/316, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Pedro Paulo de Carlo nº 908, Vila São Sebastião, Mogi das Cruzes/SP. O apartamento é composto de sala com varanda, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte; banheiro social, cozinha e área de serviço. Trata-se de apartamento de padrão médio, com idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 82772, conforme **R. 05 (25/06/2019)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de ROMULO SILVA CERQUEIRA. **Av. 06 (13/05/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 7.356,02 (até 03/12/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme constam as fls. 342/344 autos, o credor fiduciário Rômulo Silva Cerqueira, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 370.696,19 (atualizado até 12/01/2024).*

**OBS<sup>3</sup>:** *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 364.526,92 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 264.447,93 (agosto/2022 – Conforme fls. 214/216 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/04/2025 às 11h10min, e termina em 08/04/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 08/04/2025 às 11h11min, e termina em 28/04/2025 às 11h10min.**

**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 não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, desde que 30% do preço seja pago à vista, e o restante em até 6 meses, garantido por hipoteca sobre o próprio bem, observando que a comissão do corretor será paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. (Art. 880 e sgts. do NCPC, combinados com o Provimento CSM nº 1496/2008).

**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@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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 a 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](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.

Ficam os executados CLAUDIA DE OLIVEIRA CASARINI FERREIRA ME, na pessoa de seu representante legal; CLÁUDIA DE OLIVEIRA CASARINI FERREIRA, seu cônjuge e coexecutado EDUARDO CASARINI FERREIRA, o credor fiduciário RÔMULO SILVA CERQUEIRA, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/10/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 28 de janeiro de 2025.

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

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

---

**BIANCA RUFFOLO CHOJNIAK**  
**JUÍZA DE DIREITO**