

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE MARINA PELEGRIN RODRIGUES DE TOLEDO** (CPF: 457.575.778-00), na pessoa de sua sucessora **IRIS RODRIGUES DE TOLEDO PEREZ** (CPF: 010.982.568-32), **VANDERLEI DO CARMO FERNANDES** (CPF: 217.034.428-49), **ESPÓLIO DE IARA RODRIGUES DE TOLEDO** (CPF: 041.534.778-50), na pessoa de sua herdeira **VANESSA FERNANDES** (CPF: 096.101.288-90), **IRIS RODRIGUES DE TOLEDO PEREZ** (CPF: 010.982.568-32), **WAGNER UBEDA PEREZ** (CPF: 031.015.638-60), **ILKA RODRIGUES DE TOLEDO** (CPF: 010.982.728-70); os credores **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **JOSE ABEL ALONSO** (CPF: 012.879.058-03), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Extinção de Condomínio), **Processo nº 1015032-09.2020.8.26.0008**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **JOSEFA VANILDA DOS SANTOS SOUZA** (CPF: 128.445.838-57).

O Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino, MM. Juiz 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 Terreno situado à Rua Doutor Mariano Cursino de Moura nº 390 (antiga Avenida da Feira nº 445), antiga Rua A-1, parte do lote 13 da quadra 18, no "Parque Maria Luiza", no Tatuapé, São Paulo/SP, medindo 5,00m de frente para a citada Avenida, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, confinando de um lado, o esquerdo (de quem da rua olha para o imóvel), com o lote 14; de outro lado, o direito, confina com o remanescente do lote 13, onde existe a casa nº 444 de Tereza dos Santos, e pelos fundos, onde confina com o terreno da Tecelagem de Seda Santa Terezinha S/A, mede 5,00 metros, com a área de 125,00m². **Contribuinte nº 116.293.0060-7. Matrícula nº 12.893 do 9º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 12.893, conforme **Av.06 (10/05/2019)** averbação para constar penhora de 16,666% do imóvel pertencente à Iris Rodrigues de Toledo Perez e Wagner Ubeda Perez em favor do Banco do Brasil S/A, Processo nº 1130807-29.2016.8.26.0100 da 31ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **Av.07 (14/11/2019)** averbação para constar penhora de 16,666% do imóvel pertencente à Ilka Rodrigues de Toledo ou Ilka Rodrigues de Toledo Mosso em favor de Jose Abel Alonso, Processo nº 0053100-11.2001.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho de São Paulo//SP. **Av.08 (02/03/2020)** averbação para constar penhora de 16,66% do imóvel pertencente à Iris Rodrigues de Toledo Perez e Wagner Ubeda Perez em favor do Banco do Brasil S/A, Processo nº 1130807-29.2016.8.26.0100 da 31ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **R.09 (30/09/2020)** registro para constar arrematação de 16,66% do imóvel pertencente à Ilka Rodrigues de Toledo por Josefa Vanilda dos Santos Souza, Processo nº 0053100-11.2001.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho de São Paulo//SP.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 688,70 até 14/02/2025.

OBS²: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 275/306 dos autos, sobre o terreno existe uma edificação que se encontra abandonada em péssimo estado de conservação, com sua estrutura comprometida. Assim, foi considerado que a edificação existente possui apenas valor residual, cujo montante compensa o custo para sua demolição.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 342.636,80 (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 02/05/2025 às 10h30min, e termina em 05/05/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 05/05/2025 às 10h31min, e termina em 26/05/2025 às 10h30min.

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 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).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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. Para participar acesse 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, 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 MARINA PELEGRIN RODRIGUES DE TOLEDO, na pessoa de sua sucessora IRIS RODRIGUES DE TOLEDO PEREZ, VANDERLEI DO CARMO FERNANDES, ESPÓLIO DE IARA RODRIGUES DE TOLEDO, na pessoa de sua herdeira VANESSA FERNANDES, IRIS RODRIGUES DE TOLEDO PEREZ, WAGNER UBEDA PEREZ, ILKA RODRIGUES DE TOLEDO; os credores BANCO DO BRASIL S/A, JOSE ABEL ALONSO, bem como seus cônjuges se casados forem 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, 14 de fevereiro de 2025.

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO
JUIZ DE DIREITO