

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 **R. MICALI ARTIGOS ESPORTIVOS - ME** (CNPJ: 09.525.575/0001-00), na pessoa de seu representante legal, **REINALDO MICALI** (CPF: 537.416.928-91), seu cônjuge e coexecutada **ROSA LUCY SVERZUT MICALI** (CPF: 520.318.028-87), da credora fiduciária **PUMA SPORTS LTDA.** (CNPJ: 05.406.034/0001-02), bem como dos credores **PÁTIO BOAVISTA SHOPPING LTDA.** (CNPJ: 03.704.351/0001-71), **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA.** (CNPJ: 61.464.749/0001-84), **CONSÓRCIO SHOPPING METRO TATUAPÉ** (CNPJ: 46.283.403/0001-96), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1010825-16.2019.8.26.0003 – Ordem nº 1308/2019**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL** (CNPJ: 00.787.330/0001-79).

A Dra. Samira de Castro Lorena, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Prédio à Rua Meru, nº 322, antiga Rua Venda Nova, nº 164, antes Rua Dois, sem número, e seu respectivo terreno, que corresponde ao lote nº 18, da quadra H-1, da Vila Zelina, 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo o terreno 10,25 metros de frente para a citada via pública, 36,15 metros da frente aos fundos, no seu lado direito, onde confronta com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina; 35,20 metros da frente aos fundos, no seu lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Antônio Soares de Faria, tendo nos fundos 10,00 metros de largura, onde confronta também com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina, encerrando a área de 361,21 m², mais ou menos. **Contribuinte nº 044.144.0036-8. Matrícula nº 61.316 do 6º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 444/470, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Meru nº 322, Parque da Vila Prudente, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um Sobrado e uma edícula assobradada, sendo: Construção principal composta no Pavimento térreo de garagem, sala de almoço, despensa, lavabo, escritório (dividido em 03 salas menores com divisórias em drywall), cozinha, área de serviço e escada de acesso ao piso superior. Pavimento superior composto de 04 (quatro) dormitórios sendo 01 (uma) suíte e banheiro social. Edícula composta no Pavimento térreo com ferramentaria, 03 (três) salas e lavabo. Pavimento superior com área de serviço, terraço, churrasqueira, 02 (dois) banheiros, canil e piscina. O imóvel possui a área total construída de 415,00 m². **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 61316, conforme **R. 02 (16/05/2019)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de PUMA SPORTS LTDA. **Av. 03 (29/09/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de PÁTIO BOAVISTA SHOPPING LTDA., Processo nº 1014615-71.2019.8.26.0564, 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. **Av. 04 (05/08/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. **Av. 05 (29/06/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA., Processo nº 0002259-52.2020.8.26.0006, 4ª Vara Cível do Foro Regional Penha/SP. **Av. 06 (18/01/2024)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de CONSÓRCIO SHOPPING METRO TATUAPÉ, Processo nº 1016401-33.2023.8.26.0008, 2ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé/SP.

OBS¹: Constam Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 22.392,01 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 92.655,36, **totalizando R\$ 115.047,37 (até 25/02/2025).**

OBS²: Conforme consta às fls. 340/376, a credora fiduciária Puma Sports Ltda. informa que o referido imóvel possui o débito de R\$ 162.843,26 (atualizado até 20/03/2023).

OBS³: Conforme constam as fls. 751 e 753, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0002259-52.2020.8.26.0006, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Penhora de França/SP, tendo como autor Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.649.720,77 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 922.700,31 (julho/2024 – Conforme fls. 739/740 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/04/2025 às 11h50min, e termina em 15/04/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 15/04/2025 às 11h51min, e termina em 05/05/2025 às 11h50min.

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 60% 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 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse 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, 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 R. MICALI ARTIGOS ESPORTIVOS - ME, na pessoa de seu representante legal, REINALDO MICALI, seu cônjuge e coexecutada ROSA LUCY SVERZUT MICALI, a credora fiduciária PUMA SPORTS LTDA., bem como os credores PÁTIO BOAVISTA SHOPPING LTDA., CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA., CONSÓRCIO SHOPPING METRO TATUAPÉ, 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 15/07/2022. 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, 25 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei.

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

SAMIRA DE CASTRO LORENA
JUÍZA DE DIREITO