

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **FABIO GUIMARAES FITNESS LTDA** (Sem Qualificação) na pessoa de seu representante legal, **FABIO DE REZENDE GUIMARAES** (CPF: 521.956.867-15), credor fiduciária BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), coproprietária **TANIA REGINA AZOR** (CPF: 043.249.398-02), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0033513-86.2019.8.26.0100**, em trâmite na **38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **VERTICAL TENNIS LTDA** (CNPJ: 44.918.753/0001-56).

O Dr. **DANILO MANSANO BARIONI**, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Casa residencial com 619,56m² (AV.03) construída sob um Terreno urbano, formado pela junção dos lotes nºs 06 e 07, da quadra nº 05, do Loteamento denominado Aldeia da Serra - Residencial Morada dos Pássaros, neste distrito, município e comarca, contendo a área total de 1.034,50m²., medindo 39,66ms. de frente para a Alameda Pintassilgo; de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 30,00ms, da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 08; 28,00ms, do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 05; e, 32,00ms nos fundos onde confronta com o lote nº 18 e parte do lote nº 19. **Contribuinte nº 2435443940296000003. Matrícula nº 53.112 do 1ª CRI de BARUERI/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 53112, conforme **Av.01(28/09/1984)**, Construção de uma casa residencial com 427,69m². **Av.03(12/03/1996)**, Ampliação em mais 197,87 metros quadrados, totalizando-se 619,56 metros quadrados. **Av.06(15/04/2002)**, O loteamento denominado Aldeia da Serra - Residencial Morada dos Pássaros, do qual o imóvel objeto da presente faz parte integrante foram impostas restrições convencionais (norma e regulamento), no tocante a edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. **Av.11(28/07/2011)**, Contribuinte nº 24354.43.94.0296.00.000-3. **R.12(28/07/2011)**, Proprietário FABIO DE REZENDE GUIMARAES. **R.13(28/07/2011)**, Alienação Fiduciária em favor do BANCO BRADESCO S/A. **Av.14(17/08/2020)**, o imóvel localiza-se no Bairro Aldeia da Serra, Distrito do Jardim Belval. **Av.15(17/08/2020)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.284,28 até 31/03/2025.

OBS: Conforme Ação de Embargos de Terceiro, proposta por TANIA REGINA AZOR, Processo 1070067-66.2020.8.26.0100, restou demonstrado que embargante é companheira de Fabio, e com ele possui direitos aquisitivos sobre o bem imóvel. O bem será inteiramente alienado, mesmo que pertença a devedor casado ou em união estável ou exista coproprietário não devedor. A quota -parte estará resguardada, no momento oportuno, como deixa claro o CPC, em seu artigo 843.

As fls, 342, o BANCO BRADESCO S/A, ora CREDOR FIDUCIÁRIO, declara em 28/08/2024 a planilha financeira relacionado ao financiamento do referido imóvel:

Agência: 975 Conta: 5566-2

Nº do contrato: 641505-9

Data da Celebração: 22/06/2011

Valor Financiado/liberado: R\$ 487.500,00(exceto tributos)

Quantidade de Parcelas: 240

Valor das parcelas: R\$ 6.325,95

inicial Primeiro e último vencimento: 22/07/2011 - 27/06/2021

Quantidade de parcelas pagas: 158

Saldo devedor 26/08/2024: R\$ 197.901,98

OBS: Conforme determinação de fls, 436 "conste do edital que a venda de bens imóveis será livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, bem como dos débitos condominiais, a se sub-rogarem no valor da arrematação."

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: 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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.355.600,00 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 524.335,68 (março/2025 – Fls. 443-445).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/05/2025 às 10h40min, e termina em 07/05/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 07/05/2025 às 10h41min, e termina em 27/05/2025 às 10h40min.

5 - 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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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).

6 - 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).

7 - 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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 requeridos FABIO GUIMARAES FITNESS LTDA, FABIO DE REZENDE GUIMARAES, credor fiduciária BANCO BRADESCO S/A, coproprietária TANIA REGINA AZOR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/07/2020. 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, 17 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DANILO MANSANO BARIONI
JUIZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0033513-86.2019.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Vertical Tênis Ltda.**
 Executado: **Fabio Guimaraes Fitness Ltda - Me e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 454/466: Ciência às partes da data designada para o leilão:

1ª Praça começa em 02/05/2025 às 10h40min, e termina em 07/05/2025 às 10h40min;

2ª Praça começa em 07/05/2025 às 10h41min, e termina em 27/05/2025 às 10h40min.

Nada Mais. São Paulo, 20 de março de 2025. Eu, ____,
 Alexandra Natali Bueno Pereira, Assistente Judiciário.