

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **MAURÍCIO ANDREGHETTO SANTOS** (CPF: 409.316.808-32), **ELIZEU BORGESDOS SANTOS** (CPF: 056.295.148-22), **ELAINE APARECIDA ANDREGHETTO DOS SANTOS** (CPF: 097.300.478-98), **credores MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL** (CNPJ: 59.307.595/0001-75), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1021216-28.2022.8.26.0002**, em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 33.453.739/0001-08), **INTERLAGOS SHOPPING CENTERCOMERCIAL LTDA** (CNPJ: 56.563.158/0001-24).

A Dra. Priscilla Miwa Kumode, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - A unidade autônoma designada conjunto comercial **nº 418**, localizado no 4º pavimento do edifício "Network Business Tower - Union Tower", situado na Alameda Terracota nº 215, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala, um sanitário e terraço técnico, com a área real privativa coberta edificada de 51,600m², a área real comum coberta edificada de 37,825m², a área real comum descoberta de 11,098m², a área real total construída + descoberta de 100,523m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0.002444, cabe a este conjunto o direito de uso de uma vaga localizada nos 1º, 2º, 3º, 4º subsolos ou pavimento térreo do edifício, com o auxílio de manobrista, confrontando, no sentido de quem da Via Boulevard São Caetano olha para o empreendimento, pela frente com a parede divisória de frente do edifício, pelo lado direito com o conjunto comercial de final "19", pelo lado esquerdo com o conjunto comercial de final "17", e pelos fundos com o corredor de circulação do pavimento. **Contribuinte nº 08.090.0578. Matrícula nº 47.027 do 02º CRI de São Caetano do Sul/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 47027, conforme **Av.2(17/06/2015)**, Restrições urbanísticas, que visam disciplinar o uso e ocupação do solo do "Plano Urbanístico Espaço Cerâmica", delimitando-se as áreas de uso residencial unifamiliar, plurifamiliar, de comércio e serviços, ressaltando-se a proibição para uso doméstico ou comercial de água subterrânea proveniente do aquífero freático localizado na área, a interligação subterrânea e área de quadras, e a criação de Associação de Amigos do Espaço Cerâmica e Associação dos Amigos do Residencial Roberto Simonsen. **R.94(10/02/2021)**, A propriedade do imóvel a ELIZEU BORGESDOS SANTOS e sua mulher ELAINE APARECIDA ANDREGHETTO DOS SANTOS. Inscrição municipal nº 08.090.0578. **AV.96(13/07/2023)**, Penhora exequenda. **AV.97(12/02/2025)**, Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, Processo nº 1000633-25.2021.5.02.0471, GAEP/RT/2ª Região/SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 2.248,41 até 19/03/2025.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2024, no valor de R\$ 717,72 até 19/03/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 565.962,44 (março/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - A unidade autônoma designada conjunto comercial **nº 419**, localizado no 4º pavimento do edifício "Network Business Tower - Union Tower", situado na Alameda Terracota nº 215, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala, um sanitário e terraço técnico, com a área real privativa coberta edificada de 52,300m², a área real comum coberta edificada de 37,979m², a área real comum descoberta de 11,192m², a área real total construída + descoberta de 101,471m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0.002466, cabe a este conjunto o direito de uso de uma vaga localizada nos 1º, 2º, 3º, 4º subsolos ou pavimento térreo do edifício, com o auxílio de manobrista, confrontando, no sentido de quem da Via Boulevard São Caetano olha para o

empreendimento, pela frente com a parede divisória de frente do edifício, pelo lado direito com a parede divisória lateral direita do edifício, pelo lado esquerdo com o conjunto comercial de final "18", e pelos fundos com o corredor de circulação do pavimento. **Contribuinte nº 08.090.0579. Matrícula nº 47.028 do 02º CRI de São Caetano do Sul/SP.**

ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 47028, conforme **Av.2(17/06/2015)**, Restrições urbanísticas, que visam disciplinar o uso e ocupação do solo do "Plano Urbanístico Espaço Cerâmica", delimitando-se as áreas de uso residencial unifamiliar, plurifamiliar, de comércio e serviços, ressaltando-se a proibição para uso doméstico ou comercial de água subterrânea proveniente do aquífero freático localizado na área, a interligação subterrânea e área de quadras, e a criação de Associação de Amigos do Espaço Cerâmica e Associação dos Amigos do Residencial Roberto Simonsen. **R.94(10/02/2021)**, A propriedade do imóvel a ELIZEU BORGES DOS SANTOS e sua mulher ELAINE APARECIDA ANDREGHETTO DOS SANTOS. Inscrição municipal nº 08.090.0579. **AV.96(13/07/2023)**, Penhora exequenda. **AV.97(12/02/2025)**, Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, Processo nº 1000633-25.2021.5.02.0471, GAEP/TrT/2ª Região/SP.

OBS: Constatam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 2.269,49 até 19/03/2025.

OBS: Constatam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 724,46 até 19/03/202

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 572.170,43 (março/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme decisão de fls. 764 e seguintes "que o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação."

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.138.132,87 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 305.793,69 (fevereiro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/05/2025 às 11h00min, e termina em 22/05/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 22/05/2025 às 11h01min, e termina em 11/06/2025 às 11h00min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

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 3% (três 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 a 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@portazuk.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 MAURÍCIO ANDREGHETTO SANTOS, ELIZEU BORGESDOS SANTOS, ELAINE APARECIDA ANDREGHETTO DOS SANTOS, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 21/06/2023, 21/06/2023 respectivamente. 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, 28 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PRISCILLA MIWA KUMODE
JUÍZA DE DIREITO


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

10ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -

CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	1021216-28.2022.8.26.0002
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL
Exequente:	São Marcos Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro
Executado:	Mauricio Andreghetto Santos e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Priscilla Miwa Kumode

Vistos.

O documento juntado a fls. 796 não comprova a existência de crédito em favor da parte executada, assim, mantenho a decisão a fls. 783.

Ciência às partes quanto ao edital do leilão.

Não havendo impugnação em 05 dias, fica homologado.

Intime-se as partes, na pessoa de seus advogados, de que os leilões eletrônicos realizar-se-ão nas seguintes datas:

1º Leilão: de 9/05/2025 às 11h até 22/05/2025 às 11h;

2º Leilão: 22/05/2025 às 11h01min até 11/06/2025 às 11h.

Saliento que, nos termos do artigo 889, parágrafo único do CPC, “Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, **a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão**”.

O edital deverá observar o determinado nas decisões que deferiram a penhora do imóvel e que determinaram a realização do leilão, em especial quanto aos valores mínimos em primeira e segunda praça. Ademais, deverá observar o disposto no artigo 889 do CPC, sob pena de nulidade.

Ainda nos termos do artigo 887, §2º do CPC, o edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução (podendo ser o site do próprio leiloeiro), e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

Intime-se o leiloeiro para comprovar a cientificação das pessoas constantes do artigo 889 do CPC, quais sejam:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

10ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

- I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;
- II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;
- III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;
- IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;
- V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;
- VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
- VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;
- VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.
- Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Caberá ao leiloeiro, como medida de cautela, para assegurar a validade do ato, proceder a intimação por carta ou sedex do devedor, coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, de eventuais ocupantes, promissários compradores ou promitente vendedor, bem como devera comunicar os Juízos que eventualmente determinaram a penhora do imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**