

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **MARIA FIDELA DE LIMA NAVARRO** (CPF: 012.469.688-00), **PAULO DE LIMA NAVARRO** (CPF: 148.693.318-10), **RICARDO DE LIMA NAVARRO** (CPF: 269.082.698-41), bem como seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na Ação de Execução Hipotecária, **Processo nº 0589297-55.2000.8.26.0100 – Ordem nº 1745/2000**, em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Luiz Antônio Carrer, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - Apartamento nº 42, localizado no 4º andar, do Edifício Cleyde, sito à Rua Genebra, nº 230 (entrada do prédio), no 17º Subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de 26,865000 m², área comum de 15,765190 m², totalizando uma área construída de 42,630190 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,884800 m², ou seja, 0,586600% no terreno e demais coisas comuns do edifício, e com uma quota de despesas de 0,696698%. **Contribuinte nº 006.053.1489.6** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 100.175 do 4º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 653/713, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Genebra, nº 230, Bela Vista, São Paulo/SP. O referido apartamento é composto de sala de estar com cozinha acoplada, banheiro social e 01 (um) dormitório. Trata-se de Apartamento de Padrão Simples com elevador, que possui a idade estimada de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 100175, conforme **R. 02 (17/10/1989)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 13/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 220.210,99 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Vaga de Garagem nº 18, localizada no 1º Subsolo, do Edifício Cleyde, sito à Rua Genebra, nº 230 (entrada do prédio), no 17º Subdistrito - Bela Vista, com a área útil de 10,000000 m², área comum de 12,680550 m², totalizando a área construída de 22,680550 m², com uma fração ideal de 3,130900 m², ou seja, 0,312100% no terreno e demais coisas comuns do edifício, com uma quota de despesas de 0,350750%; vaga essa em lugar individual e de uso indeterminado, com auxílio de manobrista, e numerada apenas para efeitos de identificação e disponibilidade. **Contribuinte nº 006.053.1489.6** (maior área) (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 100.176 do 4º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 100175, conforme **R. 02 (17/10/1989)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 63.411,54 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 283.622,53 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - CRÉDITO HIPOTECÁRIO - R\$ 73.309,32 (setembro/2023 – Conforme fs. 1004/1010 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/05/2025 às 14h40min, e termina em 06/05/2025 às 14h40min; 2ª Praça começa em 06/05/2025 às 14h41min, e termina em 26/05/2025 às 14h40min.**

**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 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). As propostas de pagamento à vista sempre prevalecerão sobre as propostas de pagamento parcelado.

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 as 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).

**10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - 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 àquele que der causa ao cancelamento.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, gozará de preferência em razão de se tratar de garantia real. Eventuais débitos de IPTU e de condomínio do imóvel poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem". Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela 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 NCPC). 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

**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@portalmazuk.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 MARIA FIDELA DE LIMA NAVARRO, PAULO DE LIMA NAVARRO, RICARDO DE LIMA NAVARRO, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/09/2002. Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2345459-78.2024.8.26.0000, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de março de 2025.

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

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

---

**LUIZ ANTÔNIO CARRER**  
**JUIZ DE DIREITO**