

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **IMOBILIÁRIA TRABALSI LTDA.** (CNPJ: 60.760.824/0001-91), na pessoa de seu representante legal, **HENRIETTE DARGHAM TRABULSE** (CPF: 034.685.018-54), *representada por sua curadora e coexecutada* **MARIA ROSA TRABULSE FERREIRA** (CPF: 047.001.908-50), *que também atua como inventariante do* **ESPÓLIO DE NAGIB TRABULSE; BASSIM NAGIB TRABULSE NETO** (CPF: 698.922.298-00), **FARES BADRE TRABALSI** (CPF: 003.275.658-53), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos credores **MÁRIO BATISTA** (CPF: 079.300.548-53), **JOSEPHINA NOGUEIRA BAPTISTA** (CPF: 172.669.218-30), **QUITÉRIA VIEIRA DA SILVA** (CPF: 033.423.638-00), **GERALDO BORGES DA SILVA** (CPF: 423.911.648-15), **APARECIDA DAS DORES DO CARMO** (CPF: 872.415.798-87), **VERA LÚCIA VENTUROSO MENDES DA SILVEIRA** (CPF: 939.671.608-15), **JOSÉ ERNESTO MENDES DA SILVEIRA** (CPF: 853.097.538-34), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Rescisão Contratual cumulada com Pedido de Ressarcimento de Danos e Requerimento de Antecipação Liminar da Tutela de Mérito, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0623210-28.2000.8.26.0100 – Ordem nº 2259/2000**, em trâmite na **14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **MAURÍCIO VILLARI** (CPF: 148.169.558-44).

O Dr. Christopher Alexander Roisin, 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 - Unidade Autônoma nº 03, localizada no 3º andar do Edifício Infante D. Henrique, à Rua Padre João Manoel nº 1.229, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), com a área total construída de 325,94 m², sendo 238,90 m² de área útil e 87,04 m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,2593%, com direito à guarda de dois veículos de passeio, sendo um grande e outro pequeno, na garagem coletiva do edifício. O Edifício Infante D. Henrique acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 732 no L. 8-D, deste Cartório. **Contribuinte nº 014.024.0093.4. Matrícula nº 41.326 do 13º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam nas avaliações de fls. 1040/1041, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Padre João Manuel, nº 1.229, São Paulo/SP. O apartamento possui a área total construída de 325,94 m², com direito à guarda de 02 (dois) veículos de passeio, encontra-se em bom estado de conservação e possui 46 anos de construção. Consta ainda as fls. 1067/1068, que a unidade é composta de sala de almoço, sala de TV, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, lavanderia, despensa, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, banheiro social, lavabo, dormitório de empregada e banheiro de empregada. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 41326, conforme **Av. 02 (17/06/2014)**, PENHORA em favor de MÁRIO BATISTA e JOSEPHINA NOGUEIRA BAPTISTA, Processo nº 045332-06.2002.8.26.0100, 9ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 03 (26/11/2014)**, ARRESTO em favor de QUITÉRIA VIEIRA DA SILVA e GERALDO BORGES DA SILVA, Processo nº 0949005-31.1998.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 04 (26/05/2015)**, **Av. 05 (31/05/2016)** e **Av. 09 (02/09/2024)**, ARRESTO e PENHORAS EXEQUENDAS. **Av. 06 (20/12/2018)**, PENHORA em favor de APARECIDA DAS DORES DO CARMO, Processo nº 0153445-25.2006.8.26.0100, 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 07 (23/10/2019)**, PENHORA em favor de VERA LÚCIA VENTUROSO MENDES DA SILVEIRA e JOSÉ ERNESTO MENDES DA SILVEIRA, Processo nº 0078862-16.1999.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III do Fórum João Mendes Júnior da Capital/SP. **Av. 08 (22/09/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0757600-88.2005.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.961,82 e Dívida Ativa no valor de R\$ 105.398,21, totalizando R\$ 108.360,03 (até 27/03/2025).*

OBS²: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.143.269,73 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 726.078,05 (junho/2024 – Conforme fls. 1714/1717 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÕES:

a) Conforme constam as fls. 1235/1236, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0153445-25.2006.8.26.0100, em trâmite perante a 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autora Aparecida das Dores do Carmo.**

b) Conforme constam as fls. 1238/1239, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0949005-31.1998.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor Geraldo Borges da Silva.**

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 10h30min, e termina em 14/05/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 14/05/2025 às 10h31min, e termina em 03/06/2025 às 10h30min.

7 - 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).

8 - 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).

9 - 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.

10 - 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.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - Caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) especialmente em razão de *remissão da dívida ou acordo, durante a realização das hastas, mas antes da assinatura do auto de arrematação, o profissional será ressarcido de todas as despesas com a realização das hastas.*

12 - 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.

13 - 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.*

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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 IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA., na pessoa de seu representante legal, HENRIETTE DARGHAM TRABULSE, *representada por sua curadora e coexecutada* MARIA ROSA TRABULSE FERREIRA, *que também atua como inventariante do* ESPÓLIO DE NAGIB TRABULSE, BASSIM NAGIB TRABULSE NETO, FARES BADRE TRABULSI, seus cônjuges, se casados forem, bem como os credores MÁRIO BATISTA, JOSEPHINA NOGUEIRA BAPTISTA, QUITÉRIA VIEIRA DA SILVA, GERALDO BORGES DA SILVA, APARECIDA DAS DORES DO CARMO, VERA LÚCIA VENTUROSO MENDES DA SILVEIRA, JOSÉ ERNESTO MENDES DA SILVEIRA, 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 das Penhoras realizadas em 18/11/2015 e 04/06/2024, 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, 27 de março de 2025.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

14ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 08 de abril de 2025 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin. Eu _____ (Marcelo Nunes Pereira), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: **0623210-28.2000.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Mauricio Villari**
 Requerido: **Imobiliária Trabulsi Ltda e outros**

Vistos.

Aguarde-se a realização das hastas.

Intimem-se.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

Christopher Alexander Roisin

Juiz de Direito

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