

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **MAURÍLIO ISAC FÉLIX DA SILVA** (CPF: 993.871.588-53), **MARIA APARECIDA DA SILVA** (CPF: 130.083.118-90), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos credores **RIVALDO BATISTA DOS SANTOS** (CPF: 064.429.784-00), **JAIME ANTÔNIO PINTO** (CPF: 111.523.898-15), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0121331-62.2008.8.26.0100 – Ordem nº 1376/2008**, em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **NEIDE ESTEVES FERNANDES** (CPF: 006.313.228-17), **FLÁVIO ESTEVES DE PAIVA FERNANDES** (CPF: 856.005.128-72).

O Dr. Emanuel Brandão Filho, 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 - Terreno situado na Rua Vicente Pinheiro, antiga Rua Cartagena, antes Rua Quatro, lote 28 da quadra 05, do Jardim Umarama, no bairro do Campo Limpo, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 8,00 metros de frente, por 19,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua Vicente Pinheiro olha para o terreno, onde confronta com o Sistema de Recreio do loteamento, 23,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 27, e, 8,60 metros nos fundos, confrontando com propriedade de Mateus Pires Borba, perfazendo a área de 170,00 m². **Contribuinte nº 183.039.0025.1. Matrícula nº 338.721 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação 316/324, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Vicente Pinheiro, 561, Jardim Helga, São Paulo/SP. O terreno possui a área de 170,00 m² e sobre o mesmo encontra-se edificada uma Casa com 03 (três) pavimentos, sendo: Pavimento térreo composto com garagem coberta para 03 (três) carros, sala, 02 (dois) quartos, lavabo, banheiro, cozinha, quintal e escadas; 1º andar: igual ao térreo; e, 2º andar com salão único sem cômodos, o imóvel possui ainda 01 (uma) edícula com pavimento único, com a área total construída de 158,00 m². Trata-se de imóvel de Padrão simples, o seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importante. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 338721, conforme **Av. 05 (27/07/2012)**, PENHORA em favor de RIVALDO BATISTA DOS SANTOS, Processo nº 01524/2004, 14ª Vara do Trabalho da Capital/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 06 (12/02/2015)**, PENHORA em favor de JAIME ANTÔNIO PINTO, Processo nº 0070123-97.2012.8.26.0100, 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 07 (14/06/2016)**, PENHORA EXEQUENDA

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 04/02/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 521.340,06 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 754.985,36 (julho/2023 – Conforme fls. 637/650 dos autos).

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 14h50min, e termina em 12/05/2025 às 14h50min; 2ª Praça começa em 12/05/2025 às 14h51min, e termina em 02/06/2025 às 14h50min.

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). 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 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 755

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 - *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 exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 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@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 MAURÍLIO ISAC FÉLIX DA SILVA, MARIA APARECIDA DA SILVA, seus cônjuges, se casados forem, bem como os credores RIVALDO BATISTA DOS SANTOS, JAIME ANTÔNIO PINTO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/04/2016. *Dos autos constam os Embargos de Terceiros nº 1019885-40.2024.8.26.0002, julgado improcedente e encontra-se aguardando decisão do Recurso de Apelação.* Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 24 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EMANUEL BRANDÃO FILHO
JUIZ DE DIREITO