EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MARIA TERESA BELDI DE SOUZA** (CPF: 074.307.548-05), **MARIA CLAUDIA BELDI** (CPF: 071.993.458-36), **MARIA INES BELDI** (CPF: 020.788.148-06), **MARIA DE LOURDES BELDI DE ALCÂNTARA** (CPF: 089.193.928-89), **MARIA HELOISA BELDI** (CPF: 071.993.548-27), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0045403-51.2021.8.26.0100**, em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **AREA PARTICIPAÇÕES S/C LTDA** (CNPJ: 67.364.075/0001-22).

O Dr. LUIZ ANTONIO CARRER, 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 - Prédio sob o nº 172 da Rua José Maria Hannickel, com a área construída de 1.975,30 metros quadrados (Conforme Av.01 -06/10/1995). Na Av.04 - 20/08/1996 consta a informação que foi construído por AREA ACADEMIA- ESCOLA POLISORTIVA S/C LTDA, sendo que a referida averbação foi inoportunamente requerida pelos proprietários na ocasião.; construído sob o terreno constituído pelo Lotes nºs 06,07,08,12,13,14,15,16 e 17, da Quadra D, do loteamento denominado Jardim Portal da Colina, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Jose Maria Hannickel, na extensão de 45,00 metros; do lado direito de quem da Rua Olha para o referido imóvel, mede em reta, 34,00 metros, confrontando com o lote nº 05, deflete à direita e segue em reta, na extensão de 45,00 metros, confrontando com os lotes 05, 04 e 03 deflete à esquerda e segue em reta, na extensão de 34,00 metros, confrontando com o lote nº 18; do lado esquerdo, mede em reta 68,00 metros, confrontando com a Rua Jose Maria Barbosa. Existe uma faixa Não Edificante com 2,00 metros de largura por 90,00 metros de comprimento, situada à 34,00 metros da Rua José Maria Hannickel seguindo-se paralela a esta. Dito imóvel possui uma área de 4.590,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 43.42.02.0113.01.000. Matrícula nº 48.488 do 2º CRI de SOROCABA/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 48488, conforme **Av.01(06/10/1995)**, Construção de um prédio sob o nº 172, com a área construída de 1.975,30 metros quadrados. **Av.04(20/08/1996)**, Foi construído por Área Academia - Escola Polisportiva S/C Ltda, sendo que referida averbação foi oportunamente requerida pelos proprietários na ocasião. **Av.05(20/08/1996)**, Incorporação de Imóvel para Integralização de capital social a AREA ACADEMIA ESCOLA POLIESPORTIVA S/C LTDA (CNPJ: 67.364.075/0001-22).

OBS: *Conforme avaliação:*

Na Av.1/48.488 encontra-se averbada somente área de 1.975,30m², porem em vistoria foi constatada a uma área de 4.072,09m².

Trata-se de um imóvel de uso comercial, formado por 04 edificações distintas, conforme segue: Prédio Principal edificado em dois pavimentos de padrão médio; Prédio nos Fundos edificado em 01 pavimento de padrão médio; Prédio Intermediário, edificado em 02 pavimentos de padrão médio e Prédio nos fundos lateral, de padrão médio edificado em 01 pavimento.

As edificações encontram-se em estado regular de conservação necessitando de reparos importantes (reativação de infraestrutura elétrica, aparelhos elétricos e tomadas, quadros elétricos e de comunicação, luminárias, acabamentos, recomposição de forros, louças, metais sanitários, sistema de bombeamento e filtragem de piscinas).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 33.000.000,00 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 10h20min, e termina em 18/06/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 18/06/2025 às 10h21min, e termina em 08/07/2025 às 10h20min.

4 - 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). 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).

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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 MARIA TERESA BELDI DE SOUZA, MARIA CLAUDIA BELDI, MARIA INES BELDI, MARIA DE LOURDES BELDI DE ALCÂNTARA, MARIA HELOISA BELDI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 29 de abril de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO