

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da executada **IARA CACILDA DE MORAES** (CPF: 082.801.978-93), seu cônjuge, se casada for, do coproprietário **HENRIQUE PEREZ PERINE** (CPF: 361.519.608-23), seu cônjuge, se casado for, bem como dos credores **OSMAR ANTÔNIO PEIXOTO** (CPF: 007.919.898-87), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ: 46.523.239/0001-47), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1016123-18.2021.8.26.0003 – Ordem nº 2046/2021**, em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **FRANCISCO JOSÉ SALGADO DE NICHILE** (CPF: 185.110.168-30).

A Dra. Laura Mota Lima de Oliveira Baccin, MM. Juíza de Direito, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um prédio residencial situado à Rua João Depolli (Conforme Av. 03), nº 131 e seu respectivo terreno, localizado no Bairro Paulicéia, em Rudge Ramos, São Bernardo do Campo/SP, medindo o referido terreno 4,18 metros de frente para a mencionada Rua João Depolli (Conforme Av. 03); da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 30,00 metros, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 125,40 m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados, com propriedade de S. B. C. Empreendimentos Comerciais e Imobiliários Ltda., e nos fundos com propriedade de Virginia Paulina de Rosa Vinagre e outros, e Antônio Vieira Vinagre. **Contribuinte nº 017.035.041.000. Matrícula nº 52.844 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 679/690, o referido imóvel encontra-se situado na Rua João Depoli, nº 131, Paulicéia, São Bernardo de Campo/SP. O terreno possui a área de 125,40 m<sup>2</sup> e sobre o mesmo encontra-se edificada uma residência tipo Casa Geminada que é composta de 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala, cozinha, área de serviço, área de varanda externa, 01 (uma) vaga de garagem e possui a área construída 144,80 m<sup>2</sup>. Trata-se de Casa de Padrão Simples, que possui a idade de 38 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 52844, conforme **Av. 05 (28/07/2014)**, PENHORA em favor de OSMAR ANTÔNIO PEIXOTO, Processo nº 0011861-91.2011.8.26.0003, 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av. 06 (18/10/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 75%.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, na data de 28/04/2025, referido imóvel não possui débitos de IPTU.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 456.978,62 (abril/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\$ 393.140,30 (junho/2022 – Conforme fls. 311/314 dos autos).**

**5 - OBSERVAÇÃO:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 11h10min, e termina em 18/06/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 18/06/2025 às 11h11min, e termina em 08/07/2025 às 11h10min.**

**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 70,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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 3 dias úteis 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 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.

**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 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.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

**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@portalzuk.com.br](mailto: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.

Fica a executada IARA CACILDA DE MORAES, seu cônjuge, se casada for, o coproprietário HENRIQUE PEREZ PERINE, seu cônjuge, se casado for, bem como os credores OSMAR ANTÔNIO PEIXOTO, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/05/2022. 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 abril de 2025.

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

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

---

**LAURA MOTA LIMA DE OLIVEIRA BACCIN**  
**JUÍZA DE DIREITO**