

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre os bens imóveis e para intimação dos executados **AGNON VASSILIADES LTDA.** (atual denominação de **AGNON VASSILIADES EIRELI – ME**) (CNPJ: 16.858.819/0001-24), na pessoa de seu representante legal; **AGNON VASSILIADES** (CPF: 122.382.418-76), seu cônjuge, se casado for, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS** (CNPJ: 45.358.249/0001-01), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1005375-20.2021.8.26.0554 – Ordem nº 315/2021**, em trâmite na **7ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Maria Carolina Marques Caro Quintiliano, MM. Juíza 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre uma Unidade Autônoma, designada como Apartamento Duplex, nº 151, localizado no 15º e 16º andares ou 16º e 17º pavimentos, do Edifício Pedra Branca, da cidade de São Carlos/SP, à Rua Conde do Pinhal, nº 2.141, composto de 03 dormitórios, 03 banheiros, uma sala íntima, adega, roupeiro, lavabo, closet, hall de circulação, área de serviço, WC de empregada, despensa, cozinha, copa, varanda, sala de jantar e sala de estar, possuindo 226,55 m² de área útil, 48,31 m² de área comum, 274,86 m² de área total construída e uma fração ideal no terreno correspondente a 4,91438% do seu todo. **Contribuinte nº 01.032.014.029-8** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 49.651 do CRI de São Carlos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 606/619, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Conde do Pinhal, nº 2.141, Centro, São Carlos/SP. O Apartamento é composto de 02 (duas) salas, cozinha, despensa, lavanderia, WC doméstica, escada de acesso ao pavimento superior, 03 (três) suítes e 02 (dois) cômodos utilizados como despensa. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 49651, conforme **R. 07 (13/04/2007)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF. **Av. 08 (31/08/2022)** e **Av. 09 (11/09/2023)**, EXISTÊNCIA DE PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.220,24 e Dívida Ativa no valor de R\$ 1.283,04, totalizando R\$ 4.503,28 (até 17/04/2025).*

OBS²: *Conforme constam as fls. 633/636 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre os referidos imóveis constam o saldo devedor de R\$ 40.783,59 (atualizado até 16/10/2024).*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 810.279,88 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre Uma unidade autônoma, designada como Vaga de apartamento nº 09, localizada no subsolo do Edifício Pedra Branca, da cidade de São Carlos/SP, à Rua Conde do Pinhal, nº 2.141, possuindo 10,00 m² de área útil; 18,74 m² de área comum e 28,74 m² de área total construída e uma fração ideal no terreno correspondente a 0,51386% do seu todo. **Contribuinte nº 01.032.014.029-8** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 49.661 do CRI de São Carlos/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 49661, conforme **R. 07 (13/04/2007)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF. **Av. 08 (10/02/2022)** e **Av. 10 (29/06/2023)**, PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1005858-50.2021.8.26.0554, 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. **Av. 09 (31/08/2022)** e **Av. 11 (11/09/2023)**, EXISTÊNCIA DE PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 40.514,15 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre Uma unidade autônoma, designada como Vaga de garagem nº 10, localizada no subsolo do Edifício Pedra Branca, da cidade de São Carlos/SP, à Rua Conde do Pinhal, nº 2.141, possuindo 10,00 m² de área útil; 18,74 m² de área comum e 28,74 m² de área total construída e uma fração ideal no terreno correspondente a 0,51386% do seu todo. **Contribuinte nº 01.032.014.029-8** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 49.662 do CRI de São Carlos/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 49662, conforme **R. 07 (13/04/2007)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF. **Av. 08 (10/02/2022) e Av. 10 (29/06/2023)**, PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1005858-50.2021.8.26.0554, 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. **Av. 09 (31/08/2022) e Av. 11 (11/09/2023)**, EXISTÊNCIA DE PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 40.514,15 (abril/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, 02 e 03) - R\$ 891.308,18 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 327.559,07 (março/2025 – Conforme fls. 678/689 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do Edifício Pedra Branca, situado à Rua Conde do Pinhal, nº 2.141, São Carlos/SP, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/06/2025 às 10h20min, e termina em 25/06/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 25/06/2025 às 10h21min, e termina em 25/07/2025 às 10h20min.

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 - 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/portaltjisp/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 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 pagamento ou acordo, será devido ao leiloeiro a importância de 1% (um por cento) da avaliação atualizada, à título de despesas gastas por parte do leiloeiro oficial, a ser paga pelo exequente, no prazo de 10 (dez) dias, comprovando-se a seguir nos autos o depósito.

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). 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 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 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@portazuk.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 AGNON VASSILIADES LTDA. (atual denominação de AGNON VASSILIADES EIRELI – ME), na pessoa de seu representante legal; AGNON VASSILIADES, seu cônjuge, se casado for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SAO CARLOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/02/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 22 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIA CAROLINA MARQUES CARO QUINTILIANO
JUIZA DE DIREITO