

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **ANTÔNIO BATISTA DE ANDRADE RESTAURANTE - ME** (nome fantasia: **RESTAURANTE NORDESTINO PEDRA BAIANA III**) (CNPJ: 19.807.728/0001-58), na pessoa de seu representante legal; **ANTÔNIO BATISTA DE ANDRADE** (CPF: 133.555.768-75), seu cônjuge, se casado for, da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE** (CNPJ: 46.177.523/0001-09), bem como da **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 03.566.231/0001-55), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1021426-53.2019.8.26.0562 – Ordem nº 903/2019**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

A Dra. Sheyla Romano dos Santos Moura, MM. Juíza 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 - DIREITOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL que recaem sobre a Residência nº 01, localizado no pavimento térreo do Conjunto Residencial nº 15 da Rua Nadim Gannoum, no Parque São Vicente, na cidade e comarca de São Vicente/SP, possui a área total construída de 72,25 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 22,62% do todo. Confronta pela frente, de quem de dentro do terreno olha para a rua, com a área de recuo fronteira à Rua Nadim Gannoum; pelo lado direito com o hall e escadarias de acesso à Residência nº 2 da Rua Nadim Gannoum, nº 15 e com a área de recuo lateral direita do prédio; pelo lado esquerdo com a Residência nº 1 da Rua Nadim Gannoum, nº 19 e pelos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. Ficam de uso exclusivo desta residência as seguintes áreas: A) Parte da área de recuo fronteira à Rua Nadim Gannoum, que mede 2,50 metros de largura, por 5,00 metros de comprimento, confrontando pela frente com a referida rua; pelo lado direito com a área de recuo fronteira à rua, de uso exclusivo da Residência nº 2 da Rua Nadim Gannoum, nº 15. pelo lado esquerdo com a área de recuo fronteira à rua, de uso exclusivo da residência de nº 1, da Rua Naddim Gannoum, nº 19 e pelos fundos com a residência nº 1 da Rua Nadim Gannoum, nº 15; B) Toda a área de recuo lateral direita do Prédio, que mede 1,50 metros de largura por 14,40 metros de comprimento, que confronta pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Nadim Gannoum, de uso exclusivo da residência nº 2 da Rua Nadim Gannoum, nº 15; pelo lado direito com o lote de terreno nº 13 da quadra 8-N; pelo lado esquerdo com a Residência nº 1 da Rua Nadim Gannoum, nº 15 e pelos fundos com parte dos lotes 12 e 17 da quadra 8-N, e C) Parte da área de recuo dos fundos do prédio, que mede 1,50 metros de largura por 3,50 metros de comprimento, que confronta pela frente com a Residência nº 1 da Rua Nadim Gannoum nº 15; pelo lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, de uso exclusivo da residência nº 1 da Rua Nadim Gannoum nº 15; pelo lado esquerdo com parte da área de recuo dos fundos do prédio, de uso exclusivo da Residência nº 1 da Rua Nadim Gannoum nº 19 e pelos fundos com parte dos lotes 12 e 17 da quadra 8-N, áreas essas todas muradas. **Contribuinte nº 37.03907.1956.00015.001. Matrícula nº 138.942 do CRI de São Vicente/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 397/399, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Nadim Gannoum, nº 15, Parque São Vicente, São Vicente/SP. Trata-se de uma Casa Térrea de Padrão Simples, localizada em um condomínio com 04 (quatro) casas. O imóvel é composto de 02 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem para 01 (um) veículo. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 138942, conforme **Av. 02 (03/03/2010)**, REGISTRO, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está inscrito na Secretaria do Patrimônio da União sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) nº 7121.0010128-16 sob o regime de ocupação, conforme prova com a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT) nº 000336464-06, emitida pela Gerência Regional do Patrimônio da União – São Paulo, não possuindo débito passíveis de cobrança até a data da Certidão Negativa de Débitos, emitida em 09 de fevereiro de 2002. **Av. 03 (15/05/2020) e Av. 04 (18/08/2021)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2025) no valor de R\$ 608,52 (até 24/04/2025).*

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 193.085,34 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 326.939,85 (março/2025 – Conforme fls. 647 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/06/2025 às 10h30min, e termina em 27/06/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 27/06/2025 às 10h31min, e termina em 17/07/2025 às 10h30min.

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). 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).

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 - 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.

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 a 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 ANTÔNIO BATISTA DE ANDRADE RESTAURANTE - ME (nome fantasia: RESTAURANTE NORDESTINO PEDRA BAIANA III), na pessoa de seu representante legal; ANTÔNIO BATISTA DE ANDRADE, seu cônjuge, se casado for, a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, bem como UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/05/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos, 24 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA
JUIZA DE DIREITO