

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça da Metade Ideal de uma área de terras com 166.271,03m² e para intimação do executado **ANTONIO DE PADUA TORTORELO** (CPF: 343.499.288-04), seu cônjuge e coproprietária **OLGA DA SILVA TORTORELO** (CPF: 052.088.428-07), os coproprietários **VICENTE MACHADO DA SILVA** (CPF: 103.595.678-00), seu cônjuge se casado for, **MARIA MACHADO HERD**, seu cônjuge **MATHIAS HERD** (ambos CPF: 100.895.438-15), **LÍDIA MACHADO SALES**, seu cônjuge **LUIZ SALLES** (ambos CPF: 220.286.508-00), **DECIO FERNANDES AFONSO**, seu cônjuge **ODETE DA COSTA AFONSO** (ambos CPF: 034.256.498-68), **MANOEL JOSE AFONSO**, seu cônjuge **JULIA PERPETUA PAIVA AFONSO** (ambos CPF: 120.633.398-72), **DINO DOS ANJOS AFONSO**, seu cônjuge **DELFINA DA CONCEIÇÃO LOPES** (CPF: 237.113.028-15), **BENJAMIN DOS SANTOS AFONSO**, seu cônjuge **HERMINIA LUCIA PEREIRA AFONSO** (CPF: 236.028.568-87), os credores **EDVALDO CHERUBIM** (CPF: 363.235.348-43), **ANTONIO CANDIDO PEREIRA** (CPF: 175.170.799-72), seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002856-85.2023.8.26.0565**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP**, requerida por **MIGUEL AGUIAR GOMES** (CPF: 597.868.688-20).

A Dra. Erika Ricci, 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.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Metade Ideal de uma área de terras com 166.271,03m², no local denominado Sítio Quatro Pinheiros, perímetro urbano de Mauá/SP, com as seguintes medidas e confrontações: começa num marco cravado de peroba à margem de uma Estrada sem nome e cuja estrada vai encontrar a Estrada da Nossa Senhora do Pilar, marco esse denominado marco "0" (zero), que com um rumo de 7º30'NW e numa distância de 127,00m pela referida estrada passa pelos pontos 2 e 3 e vai encontrar o marco nº 04 numa distância de 382,50m encontrando, nesse ponto, a Estrada da Nossa Senhora do Pilar, daí deflete à esquerda num ângulo de 73º00' e vai encontrar o marco nº 05 numa distância de 80,00m, cravado à margem da referida Estrada; daí sempre pela referida estrada passa pelos pontos intermediários e vai encontrar o marco 10 numa distância de 543,00m; daí deflete a esquerda num ângulo de 66º30' e numa distância de 57,00m vai encontrar o marco nº11, divisando neste trecho com terras de Humberto Wilson; daí deflete à esquerda num ângulo de 38º30', e numa distância de 205,00m vai encontrar o marco nº 12, divisando com terras de Dr. Nelson da Cruz (ou da Costa); desse ponto segue marcando uma cerca de arame e numa distância de 361,00m, passando pelo marco "13" e divisando com terras de propriedade da Indústria Reunida Francisco Matarazzo, vai encontrar o marco "0" (zero), ponto inicial da descrição. **Contribuinte nº 36.008.001. Matrícula nº 12.337 do 1ª CRI de Mauá/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 12.337, conforme **Av.20 (28/09/2020)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Decio Fernandes Afonso, Processo nº 00218705620038260565 do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Caetano do Sul/SP. **Av.27 (12/12/2023)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Antonio de Padua Tortorelo e Olga da Silva Tortorelo, Processo nº 10011763020225020362 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - GAEPP. **Av.28 (14/05/2024)** averbação para constar penhora da parte ideal relativa à 50% da área correspondente a 166.271,03m² pertencente à Antonio de Padua Tortorelo (penhora exequenda). **Av.29 (29/05/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Antonio de Padua Tortorelo e Olga da Silva Tortorelo, Processo nº 10011763020225020362 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - GAEPP. **Av.30 (22/10/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Antonio de Padua Tortorelo e Olga da Silva Tortorelo, Processo nº 10011867120225020363 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - GAEPP. **Av.31 (27/12/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Antonio de Padua Tortorelo e Olga da Silva Tortorelo, Processo nº 10007774020185020362 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - GAEPP. **Av.32 (27/01/2025)** averbação para constar penhora da parte relativa à 50% de 89,2629% do imóvel pertencente à Antonio de Padua Tortorelo e Olga da Silva Tortorelo em favor de Antonio Candido Pereira, Processo nº 00014796520238260505 da 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Pires/SP. **Av. 33 (03/01/2025)** averbação para constar penhora da parte relativa à 50% de 89,2629% do imóvel pertencente à Antonio de Padua Tortorelo e Olga da Silva Tortorelo em favor de Edvaldo Cherubim, Processo nº 00014788020238260505 da 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Pires/SP.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 168/194 dos autos, o imóvel está localizado à Estrada Nossa Senhora do Pilar nº 1.528, Bairro Recanto Vital Brasil, Mauá/SP, possui uma área de terras com 186.271,03m² e foi avaliado em R\$ 44.000,000,00 em Dezembro de 2024.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da copropriedária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a copropriedária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA METADE IDEAL DO IMÓVEL - R\$ 22.514.074,76 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 196.709,34 (fevereiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/06/2025 às 11h00min, e termina em 27/06/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 27/06/2025 às 11h01min, e termina em 17/07/2025 às 11h00min.

5 - 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). 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - 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).

7 - 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.

8 - 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

14 - 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@portalmazuk.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 o executado ANTONIO DE PADUA TORTORELO, seu cônjuge e coproprietária OLGA DA SILVA TORTORELO, os coproprietários VICENTE MACHADO DA SILVA, seu cônjuge se casado for, MARIA MACHADO HERD, seu cônjuge MATHIAS HERD, LÍDIA MACHADO SALES, seu cônjuge LUIZ SALLES, DECIO FERNANDES AFONSO, seu cônjuge ODETE DA COSTA AFONSO, MANOEL JOSE AFONSO, seu cônjuge JULIA PERPETUA PAIVA AFONSO, DINO DOS ANJOS AFONSO, seu cônjuge DELFINA DA CONCEIÇÃO LOPES, BENJAMIN DOS SANTOS AFONSO, seu cônjuge HERMINIA LUCIA PEREIRA AFONSO, os credores EDVALDO CHERUBIM, ANTONIO CANDIDO PEREIRA, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/03/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Caetano do Sul/SP, 25 de abril de 2025.

ERIKA RICCI
JUÍZA DE DIREITO