

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **CELONORTE INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 61.413.613/0001-45), **MARIA TEREZA GUERCIO** (CPF: 053.971.968-43), **LUIZ CARLOS REGA** (CPF: 047.827.568-44), coproprietários **HUMBERTO GERALDO DE MORAES GUERCIO** (CPF: 670.008.198-04) e seu cônjuge **MARIA APARECIDA MARSULA GUERCIO** (CPF: 030.556.588-50), **FRANCISCO GERALDO GUERCIO** (CPF: 131.813.408-04) e seu cônjuge **MARCIA ANTONIA PEREIRA GUERCIO** (Sem Qualificação), terceira interessada **LARA GUERCIO DOS SANTOS** (CPF: 377.247.438-19), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0244771-32.2007.8.26.0100**, em trâmite na **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **MASTER CASH FOMENTO COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 05.390.394/0001-55).

A Dra. Edna Kyoko Kano, 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 - Casa e um galpão apropriado para indústria e seu respectivo terreno situados à Rua Padre Raposo, nº 794, lote nº 49 da quadra 33, do Parque da Moóca, no 33º subdistrito - alto da Moóca, medindo o terreno 10,00ms de frente para a citada rua Padre Raposo, por 50,00ms., da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00ms2, confinando de um lado com Benigno Batista, de outro lado com Sérgio Berezutchi e pelos fundos com José Rodrigues. **Contribuinte nº 032.039.00221. Matrícula nº 105.247 do 7º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 105247, conforme **AV.09 (03/07/2019)**, Ação exequenda. **AV.10 (19/09/2019)**, Penhora exequenda. **AV.12 (30/11/2021)**, Penhora, Processo nº 0245500-70.2009.5.02.0047, 47ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO. **AV.13 (07/12/2021)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1044033-84.2002.8.26.0100, 34ª Vara Cível do Foro Central. **AV.14 (13/03/2024)**, Penhora, Processo nº 0215458-94.2005.8.26.0100, 11ª Vara Cível do Foro Central.

OBS¹: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 422.406,24 até 04/10/2024.

OBS²: Conforme avaliação de fls. 1102/1129, o imóvel possui um terreno murado e com uma construção mínima aos fundos que foi desconsiderada neste laudo devido a sua insignificância. Estando em uma região muito valorizada da Mooca, próximo a pontos importantes da cidade como: INSTITUTO CEMA, HOSPITAL VILLA LOBOS, HOSPITAL SANTA MAGGIORE, BANCOS, DROGARIAS E FACULDADES.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 4.550.182,47 (outubro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Uma casa residencial sob nº 31 da rua Saldanha da Gama, perimetro urbano desta Comarca e 1ª circunscrição imobiliária com seu respectivo terreno, constituído por parte do lote nº 6 da quadra 11, da Vila Nova, medindo dez metros de frente para a referida rua; igual largura nos fundos, por doze metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área total de cento e vinte metros quadrados, dividindo de um lado, ainda com propriedade de Waldomiro Conde (o esquerdo de quem o olha da rua); do lado direito com propriedade de Modesto Saul Canosa Alcaina; cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 12-009-046. **Contribuinte nº 12009046. Matrícula nº 5.092 do 1ª CRI de São Caetano do Sul/SP. BENFEITORIAS:** Conforme avaliação de fls. 1102/1129, trata-se de uma casa térrea com telhado com telha de fibrocimento em sua cobertura, e uma garagem ao lado, com 120m² de área construída. Estando em uma das regiões bem valorizadas de São Caetano do Sul, como: HOSPITAL SANTA ANA, SENAI DE SÃO CAETANO DO SUL, APAE SÃO CAETANO DO SUL, INSTITUTO MAUA DE TECNOLOGIA, ESTADIO MUNICIPAL ANACLETO CAMPANELLA, ETC. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 5092, conforme **AV.05 (27/06/2019)**, Averbação premonitória - ação exequenda. **AV.06 (23/09/2019)**, Penhora exequenda. **AV.07 (08/03/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1044033-84.2002.8.26.0100, 34ª Vara Cível do Foro Central. **AV.08 (08/03/2022)**, Penhora, Processo nº 0245500-70.2009.5.02.0047, 47ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO.

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS¹: Foi requerida anotação de penhora no rosto dos autos, do processo nº 0245500-70.2009.5.02.0047, em favor de Alceu da Silva Ribeiro, no valor de R\$ 170.684,25 (02/2015 - fls. 644/646).

OBS²: 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.

AValiação DO BEM: R\$ 523.389,31 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 5.073.571,78 (set e outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.301.790,94 (julho/2023 – Fls. 1228).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/02/2025 às 14h10min, e termina em 06/03/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 06/03/2025 às 14h11min, e termina em 26/03/2025 às 14h10min.

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 91,67% (com relação ao lote 001) e 83,34% (com relação ao lote 002) do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, 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).

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 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.

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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - 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 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 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 CELONORTE INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, MARIA TEREZA GUERCIO, LUIZ CARLOS REGA, coproprietários HUMBERTO GERALDO DE MORAES GUERCIO, MARIA APARECIDA MARSULA GUERCIO, FRANCISCO GERALDO GUERCIO, MARCIA ANTONIA PEREIRA GUERCIO, terceira interessada LARA GUERCIO DOS SANTOS, 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, 09 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EDNA KYOKO KANO
JUÍZA DE DIREITO