

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da PARTE IDEAL (1/3 ou 33,33%) DA NUA-PROPRIEDADE do bem imóvel e para intimação dos executados **ESTH BENEFICIADORA DE TECIDOS LTDA.** (CNPJ: 57.062.325/0001-16), na pessoa de seu representante legal; **CRISTIANE TEIXEIRA DOS REIS GUILHERME** (CPF: 105.818.488-10), **TADEU VANDERLEI GUILHERME** (CPF: 011.832.918-92), seus cônjuges, se casados forem, dos usufrutuários: **ESPÓLIO DE VANDERLEI GUILHERME**, *representado por seus herdeiros e/ou sucessores*, **NILZA BENEDICTA FERNANDES GUILHERME** (CPF: 665.357.948-49), seu cônjuge, se casada for, das coproprietárias **THELMA GUILHERME BARBOZA** (CPF: 089.946.638-94), **TÂNIA APARECIDA GUILHERME** (CPF: 043.047.038-03), seus cônjuges, se casadas forem, dos credores **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **SOBRAL GUZZO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 11.983.753/0001-80), bem como de **PEDRO RUY BARBOSA** (CPF: 520.138.048-49), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1017533-72.2016.8.26.0008 – Ordem nº 2324/2016**, em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

O Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino, MM. Juiz 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 - PARTE IDEAL (1/3 ou 33,33%) DA NUA-PROPRIEDADE - Um Prédio e seu respectivo terreno, à Rua Passos, nº 179, no 10º Subdistrito - Belenzinho, medindo o terreno 5,90 metros de frente para a mencionada Rua Passos, por 22,50 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, do lado direito mede 19,00 metros em linha reta, quando deflete à esquerda, na extensão de 4,32 metros fechando nos fundos com a largura de 3,05 metros, encerrando uma área total de 125,60 m², confrontando, de um lado, com o prédio de nº 175, da mesma rua, do outro lado com o de nº 187, ainda dessa mesma Rua Passos, e, pelos fundos confronta com o mesmo imóvel nº 175, dessa rua. **Contribuinte nº 029.009.0005.0. Matrícula nº 3.820 do 7º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 454/473, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Passos, nº 179, Belenzinho, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se uma edificação com 03 (três) pavimentos, sendo 01 (uma) residência na parte térrea e outra ocupando 02 (dois) pavimentos superiores, ambas tendo entradas separadas a partir do interior da garagem, situada na parte térrea frontal. O imóvel possui as seguintes distribuições: Pavimento térreo com garagem para 01 (um) ou 02 (dois) veículos de pequeno porte com porta lateral e escada de acesso ao pavimento superior (segunda residência) e duas outras portas de acesso à primeira residência (parte térrea), sendo: Casa 01 que possui corredor lateral externo, corredor lateral interno, 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha e banheiro social. Integra-se ainda nesta primeira residência, 01 (uma) área de serviço situada em trecho do pavimento imediatamente acima, nos fundos do imóvel. A Casa 02 possui no 1º Pavimento Superior: sala frontal, cozinha (com escada caracol de acesso ao 2º pavimento superior), corredor lateral, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte e banheiro social; e 2º Pavimento Superior com amplo salão (utilizado para secagem de roupas) tendo aos fundos 01 (um) pequeno banheiro e 01 (um) tanque de lavar roupas. A edificação possui a área construída de 253,00 m², tem a idade estimada em 45 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 3820, conforme **R. 02 (15/10/1976)**, USUFRUTO VITALÍCIO em favor de VANDERLEI GUILHERME e seu cônjuge NILZA BENEDICTA FERNANDES GUILHERME. **Av. 03 (16/10/2017) e Av. 06 (10/09/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DA PARTE IDEAL DE (2/3) DA NUA PROPRIEDADE, em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1010573-03.2016.8.26.0008, 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP. **Av. 05 (09/04/2019)**, PENHORA DA PARTE IDEAL DE 2/3 ou 66,66% DA NUA PROPRIEDADE em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Processo nº 1007810-29.2016.8.26.0008, 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP. **Av. 07 (15/10/2020)**, PENHORA DA NUA PROPRIEDADE em favor SOBRAL GUZZO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 10001958-70.2018.8.26.0008, 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 22/05/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.151.709,86 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (1/3 ou 33,33%) - R\$ 255.923,78 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 159.083,07 (dezembro/2016 – Conforme fls. 28 dos autos).

5 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/07/2025 às 11h40min, e termina em 10/07/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 10/07/2025 às 11h41min, e termina em 31/07/2025 às 11h40min.

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 - 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).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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

15 - 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 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@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.

Ficam os executados ESTH BENEFICIADORA DE TECIDOS LTDA., na pessoa de seu representante legal; CRISTIANE TEIXEIRA DOS REIS GUILHERME, TADEU VANDERLEI GUILHERME, seus cônjuges, se casados forem, os usufrutuários: ESPÓLIO DE VANDERLEI GUILHERME, representado por seus herdeiros e/ou sucessores, NILZA BENEDICTA FERNANDES GUILHERME, seu cônjuge, se casada for, as coproprietárias THELMA GUILHERME BARBOZA, TÂNIA APARECIDA GUILHERME, seus

cônjuges, se casadas forem, os credores BANCO DO BRASIL S/A, SOBRAL GUZZO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, bem como de PEDRO RUY BARBOSA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/08/2019. 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, 19 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO
JUIZ DE DIREITO

