

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **CASSIA SEGETI MODAS LTDA. EPP** (CNPJ: 10.245.552/0001-13), na pessoa de seu representante legal; **NOEMI GONÇALVES RODRIGUES SEGETI** (CPF: 011.204.878-11), seu cônjuge e coexecutado **EDISON RODRIGUES SEGETI** (CPF: 577.419.728-04), dos coproprietários **RAMIRO DOS SANTOS PAREDES** (CPF: 217.619.228-15), seu cônjuge **ZILDA DE OLIVEIRA PAREDES** (CPF: 094.072.228-37), **ANTÔNIA REGIANE FARIAS GOMES** (CPF: 156.930.578-10), seu cônjuge, se casada for, bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1086006-23.2019.8.26.0100 – Ordem nº 1431/2019**, em trâmite na **40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Renan Augusto Jacó Mota, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno situado à Rua Francisco Serrador (antiga Rua Dois - Conforme Av. 04), nºs 128 (antigo nº 126) e 130 (Conforme Av. 10), no Jardim Maria Augusta, no lugar denominado Sítio Pedra Branca, no Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, designado como lote 30 da planta particular, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua Francisco Serrador (antiga Rua Dois - Conforme Av. 04), por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, e tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 300,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com o Prédio nº 29, pelo lado esquerdo com o Prédio nº 31 e pelos fundos com o lote 19, localizado do lado direito e par da Rua Francisco Serrador (antiga Rua Dois - Conforme Av. 04), a 15,70 metros da Mata do Estado. **Contribuintes nº 109.216.0024-1 e 109.216.0025-8** (oriundo de desdobro - Conforme Av. 10). **Matrícula nº 37.644 do 15º CRI da Capital/SP**. **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 308/309, o imóvel encontra-se situado na Rua Francisco Serrador, nºs 128 Vila Rosa, São Paulo/SP. Sobre o referido terreno encontra-se edificado uma Casa Geminada, com 03 (três) pavimentos construídos, com espaço de vaga de garagem na frente, para um carro. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 37644, conforme **Av. 20 (16/12/2019) e Av. 24 (10/06/2022)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1062447-37.2019.8.26.0100, 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 21 (15/09/2020)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL (58,33%). **Av. 22 (22/02/2021)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1062436-08.2019.8.26.0100, 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 23 (23/03/2021)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1062450-89.2019.8.26.0100, 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

**OBS:** 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.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 4.333,63 (até 21/05/2025 - Contribuinte nº 109.216.0024-1 - referente ao nº 128).

**OBS<sup>2</sup>:** Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 2.549,18 (até 21/05/2025 - Contribuinte nº 109.216.0025-8 - referente ao nº 130).

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 718.938,71 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2-1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 135.454,07 (fevereiro/2023 – conforme fls. 611 dos autos).**

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 04/07/2025 às 14h50min, e termina em 08/07/2025 às 14h50min; 2ª Praça começa em 08/07/2025 às 14h51min, e termina em 28/07/2025 às 14h50min.

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª e 2ª Praças). 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 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).

**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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Ficam os executados CASSIA SEGETI MODAS LTDA. EPP, na pessoa de seu representante legal; NOEMI GONÇALVES RODRIGUES SEGETI, seu cônjuge e coexecutado EDISON RODRIGUES SEGETI, os coproprietários RAMIRO DOS SANTOS PAREDES, seu cônjuge ZILDA DE OLIVEIRA PAREDES, ANTÔNIA REGIANE FARIAS GOMES, seu cônjuge, se casada for, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/08/2020. 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, 21 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA**  
**JUIZ DE DIREITO**