

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **CARLOS AUGUSTO CRUZ DE ARAÚJO PINTO** (CPF: 104.748.108-10), seu cônjuge, se casado for, bem como das credoras **KARLA GOES MENDONÇA** (CPF: 286.154.478-37), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Divórcio com Pedido Liminar de Afastamento de Cônjuge do Lar cumulada com Partilha de Bens, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002808-39.2018.8.26.0004 – Ordem nº 1665/2015**, em trâmite na **1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **MARIA LUIZA BACELLAR** (CPF: 051.486.088-03).

O Dr. Ary Casagrande Filho, 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 - Prédio situado na Rua Visconde de Taunay, nº 916, e seu terreno, na Chácara Japonesa, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 6,5375 metros de frente, 6,4750 metros nos fundos; 25,91 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, do lado esquerdo 26,83 metros, com a área de 170,42 m², dividindo do lado direito com a Casa nº 910, nos fundos com a Casa nº 16, da Passagem Particular D, e no lado esquerdo com a Passagem Particular D, com a qual faz esquina. **Contribuinte nº 087.376.0061.3. Matrícula nº 54.629 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1817/1838, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Visconde de Taunay, nº 916, Chácara Japonesa, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontram-se erigidas 02 (duas) edificações, sendo Residência e Edícula; sendo a Residência do tipo assobradada, constituída por 02 (dois) andares (térreo e superior) e a Edícula térrea, perfazendo a área total construída de 150,00 m². A Residência é composta no seu andar térreo com: garagem coberta, com espaço para guarda de 02 (dois) veículos de passeio, hall de entrada, recepção, corredor de circulação, lavabo, escritório e consultório; e, no andar Superior é composta de corredor de circulação, banheiro social, 02 (dois) consultórios, sendo 01 (um) com banheiro e sala de enfermagem. A Edícula é composta de banheiro, área de serviços e depósito. Trata-se de Casa de Padrão Médio, com idade aproximada de 35 anos, que possui regular estado de conservação e uso, e encontra-se necessitando de reparos simples.* **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 54629, conforme **Av. 07 (17/01/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000123-23.2016.5.02.0718, 18ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 08 (14/06/2023) e Av. 09 (29/01/2025)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor de KARLA GOES MENDONÇA, Processo nº 1000049-72.2020.5.02.0703, 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 10 (14/02/2025)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000014-78.2017.5.02.0716, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região do Estado de São Paulo.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.787,89 e Dívida Ativa no valor de R\$ 68.772,00, totalizando R\$ 71.559,89 (até 05/05/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.386.553,78 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.321.046,83 (fevereiro/2025 – Conforme fls. 2172/2186 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

a) *Conforme constam as fls. 543/545 e 563, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0004609-53.2019.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional da Lapa/SP, tendo como autora a Exequente;*

- b) *Conforme constam as fls. 601, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1000123-23.2016.5.02.0718, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho da Zona Sul de São Paulo/SP, tendo como autora a Exequente.*
- c) *Conforme consta na decisão de fls. 645, foi deferida a penhora de 50% dos direitos do executado que recaem sobre o referido bem imóvel (fls. 279/281), em razão do acordo realizado em partilha de bens do divórcio (fls. 15/32), totalizando assim a penhora de 100% sobre o bem.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 13h30min, e termina em 18/06/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 18/06/2025 às 13h31min, e termina em 10/07/2025 às 13h30min.

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 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.

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 - 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.

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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - 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.

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@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.

Fica o executado CARLOS AUGUSTO CRUZ DE ARAÚJO PINTO, seu cônjuge, se casado for, bem como as credoras KARLA GOES MENDONÇA, 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 15/02/2023. 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, 05 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ARY CASAGRANDE FILHO
JUIZ DE DIREITO