

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Editais de 1ª e 2ª Praças do bem imóvel e para intimação do executado **VALDINEI PEREIRA GARCIA** (CPF: 049.944.558-99), seu cônjuge **EDNA KEIKO HATASA GARCIA** (CPF: 604.675.739-72), bem como dos credores **RAIMUNDO OLIVEIRA DE ARAÚO** (CPF: 261.745.588-27), **EDGAR RIOS** (CPF: 258.875.098-21), **VALTER APARECIDO AMARAL** (CPF: 113.023.708-71), **MARIA IZABEL COLAMARINO** (qualificação ignorada), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Arbitramento de Aluguéis Compensatórios Pelo Uso Exclusivo do Bem c/c Obrigação do Pagamento e Reembolso do IPTU, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003889-82.2025.8.26.0002 – Ordem nº 2907/2022**, em trâmite na **7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **REYNALDO DA COSTA MINA** (CPF: 011.388.298-03), **ADRIANA APARECIDA MANSILHA DA COSTA MINA** (CPF: 114.825.588-58).

A Dra. Renata Longo Vilalba Serrano Nunes, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Prédio situado na Avenida José Carlos Pace (antiga Avenida Araguacema - Conforme Av. 01), nº 373 (antigo nº 447 - Conforme Av. 02), antiga Avenida A, e seu terreno constituído pelo lote nº 02 da quadra 44 da 1ª Secção de Interlagos, 32º Subdistrito - Capela do Socorro, cujo vértice inicial NO encontra-se no alinhamento lateral da Avenida José Carlos Pace (antiga Avenida Araguacema - Conforme Av. 01), à 28,00 metros do ponto de intersecção dos alinhamentos laterais da Avenida José Carlos Pace (antiga Avenida Araguacema - Conforme Av. 01) e da Rua Dezenove, deste vértice segue em curva para a direita por uma extensão de 19,50 metros acompanhando o citado alinhamento lateral da referida Avenida até o vértice NE, sendo os dados desta curva: AC 1º 28' 33" R 757,00 metros donde a divisa defletindo para a direita e formando com a tangente da curva anterior um ângulo de 80º, segue por uma reta de 42,08 metros dividindo com o lote nº 03, da mesma quadra até o vértice SE. Deste vértice a divisa defletindo novamente para a direita com um ângulo interno de 92º 00' 27" segue em reta de 18,42 metros dividindo nos fundos com os lotes nºs 17 e 18 até o vértice SO, donde a divisa defletindo mais uma vez para a direita com um ângulo interno de 89º 25' 40" segue por uma reta de 42,50 metros dividindo com os lotes nºs 20 e 01 até vértice inicia NO, formando aqui um ângulo de 90º medido sobre a tangente da curva que é alinhamento da Avenida José Carlos Pace (antiga Avenida Araguacema - Conforme Av. 01), fechando assim o perímetro uma área de 803,53 m². **Contribuinte nº 095.159.0002.6. Matrícula nº 275.626 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 71/105, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida José Carlos Pace, nº 373, Interlagos, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificada uma Casa térrea é composta de sala de estar, sala de jantar, 03 (três) dormitórios, escritório, corredor, 03 (três) banheiros, cozinha, área de serviço/gourmet, depósitos, varanda, piscina, além de abrigo para veículos. O imóvel possui características de uso residencial e tem a área construída total regularizada de 260,00 m². Trata-se de Casa Padrão Simples, que possui a idade física aparente de 25 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 275626, conforme **Av. 06 (20/03/2017)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0164300-98.2009.5.02.0028, Juízo do Tribunal Superior do Trabalho da Segunda Região - Supremo Tribunal Federal do Trabalho - Estado de São Paulo. **Av. 07 (14/09/2020)**, **Av. 09 (18/03/2021)** e **R. 12 (27/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor de RAIMUNDO OLIVEIRA DE ARAÚO, e ARREMATACÃO DA METADE IDEAL 50% em favor dos EXEQUENTES, oriundos do Processo nº 1000445-51.2017.5.02.0704, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av. 08 (07/12/2020)** e **Av. 10 (01/06/2021)**, PENHORA e INDISPONIBILIDADE DE BENS em favor de EDGAR RIOS, Processo nº 0001033-68.2010.5.02.0042, 42ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 11 (03/08/2021)**, PENHORA em favor de VALTER APARECIDO AMARAL, Processo nº 0000843-87.2014.5.02.0035, 35ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT 2ª Região. **Av. 15 (31/03/2023)**, PENHORA em favor de MARIA IZABEL COLAMARINO, Processo nº 1027812-38.2016.8.26.0002, 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Av. 17 (14/04/2025)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

OBS: Constan Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 1.398,99 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 221.492,04, **totalizando R\$ 222.891,03 (até 06/06/2025).**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.745.773,76 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ R\$ 243.669,37 (setembro/2022 – Conforme fls. 29 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÕES:

- a) *Fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*
- b) *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.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/07/2025 às 10h00min, e termina em 31/07/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 31/07/2025 às 10h01min, e termina em 20/08/2025 às 10h00min.

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 75,00% 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), *no requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, §4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).*

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.

11 - 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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 VALDINEI PEREIRA GARCIA, seu cônjuge EDNA KEIKO HATASA GARCIA, bem como os credores RAIMUNDO OLIVEIRA DE ARAÚO, EDGAR RIOS, VALTER APARECIDO AMARAL, MARIA IZABEL COLAMARINO, 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 27/03/2025. 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, 06 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RENATA LONGO VILALBA SERRANO NUNES
JUIZA DE DIREITO

