

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** - de bem imóvel e para intimação LAUDICEA COSTA DA SILVA, dos fiadores ADRIANO COSTA DA SILVA e TANIA GUARDARINE DA SILVA e demais interessados, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº1009253-15.2016.8.26.0008**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PENHA DA FRANÇA- SP**, requerida por **MARIA HELENA MARTORELLI TURCI**.

A Exa. Dra. **LUCIANA MENDES SIMÕES BOTELHO**, MMª. 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, através do portal de leilões on-line da ROSSI LEILÕES ([www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno com benfeitoria situado à Rua Dias Arenso, antiga Rua 27 – Lote 02 da Quadra 29, Parque Boa Esperança, em Itaquera, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros de frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o terreno, confrontando com o Lote 01, pelo lado esquerdo visto da mesma posição supra, confrontando com o Lote 3, e 10,00 metros nos fundos confrontando com o lote 20,0 encerrando a área de 250,00 m². Conforme Laudo de Avaliação encontra-se erigida no terreno “ sub-judice” 03 benfeitorias, descreitas e medidas, assim: Benfeitoria 01 – Residência Principal: **área construída 181,64 m²**; Benfeitoria 02 – Térreo: área construída 217,12 m²; Benfeitoria 03 – Galpão: área construída 175,30 m² e Benfeitoria 04 – Cobertura: área construída 8,18 m². **Contribuinte: 194.041.0002-0, Matrícula: 75.302 do 9º CRI de São Paulo -SP.**

**AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA:** Consta na referida matrícula, conforme [AV.09](#) (28/09/2018), **Penhora Exequenda**; Conforme [Av. 10](#) (13/06/2019) **Penhora** decorrente dos autos da ação de Execução Civil ( Processo nº 0002052-81.2019), movida por GOZZI PARTICIPAÇÕES LTDA., [Av. 11](#) (23/09/2019) **Penhora** decorrente dos autos da ação de Execução Civil ( Processo nº 0105845-85.2009.8.26.0008) movida por de SÉRIGO AUGUSTO SOARES. [Av. 12](#) (01/11/2022) **Penhora** decorrente dos autos da ação de Execução ( Processo nº 0105845-85.2009.8.26.0008), [Av. 13](#) (03/02/2022) **Penhora** decorrente dos autos da ação de Ação Trabalhista movida por CLAUDIA CORREIA DE ABREU SOUZA ( Processo nº 1001806-75.2018.5.02.0605) – Valor de R\$ 13.583,63.

**Débitos inscritos em dívida ativa:** Consta débitos sobre o imóvel supracitado no valor de **R\$ 12.726,09**. (exercícios 2009-2013).

**Débitos da ação:** Consta débitos no valor **R\$ 372.230,26** ( trezentos e setenta e dois mil duzentos e trinta reais e vinte e seis centavos), atualizado em junho de 2018. O valor deverá ser atualizado a época da alienação.

**OBSERVAÇÃO 1:** *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.*

**OBSERVAÇÃO 2 :** *Nos termos do artigo 843§ 1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo*

*preferencia, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descendente, na ordem ( artigo 876 §6º CPC).*

**OBSERVAÇÃO 3**: *Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, coisa em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas – Art. 892 §1º do CPC.*

**VISITAÇÃO**: Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 995.679,30** (novecentos e noventa e cinco mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos) – ( maio /2022) – **Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS** – **1ª Praça começa em 28/06/2022 às 11h00min**, e termina em **01/07/2022 às 11h00min**; **2ª Praça começa em 01/07/2022 às 11h01min**, e termina em **21/07/2022 às 12h00min**.

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação, atualizada a data do leilão pela tabela do TJ/SP**. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances ( Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

**Não serão admitidos quaisquer lance via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.**

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e arrematação de um lote de MATRÍCULA 75.302.**

**RECURSOS**: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publcado em jornal de grande circulação, em confirmidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

**6 - DO CADASTRAMENTO**: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

**7 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através **de guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <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). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Não sendo comprovado os pagamentos os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das hipóteses hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

**8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC.

Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% ( cinco por cento) que deverá ser paga à vista em 24 horas através de depósito judicial nos autos do processo. ( Art. 884, § único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga, separadamente da arrematação, mediante depósito judicial nos autos do processo, no prazo de 24 horas.

**Consumada a arrematação,** no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida

**10- DO PARCELAMENTO** - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ). **A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão.** Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

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.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o final de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

**11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL** - Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % ( cinco por centos) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, à título de ressarcimento das despesas.

**12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários ( art. 130 § Único do CTN). Ficando a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.**

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.

O Auto de arrematação será assinado pelo Juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

**13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)

Ficam os executados **LAUDICEIA COSTA DA SILVA**, os fiadores **ADRIANO COSTA DA SILVA e TÂNIA GUARDARINE DA SILVA**, bem como dos credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CLÁUDIA CORREIA DE ABREU SOUZA, GOZZI PARTICIPAÇÕES LTDA, SÉRIGO AUGUSTO SOARES** e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 30 de maio de 2022.

Eu, , Escrevente Digitei,

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

---

**DRA. LUCIANA MENDES SIMÕES BOTELHO**  
JUÍZA DE DIREITO