

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e intimação dos requeridos: ASSOCIAÇÃO UNIDA PELA MORADIA DO JARDIM SÃO LUIZ (CNPJ: 96.537.964/0001-42) e SOUZAS PROJETOS DOCUMENTAÇÕES E REGULARIZAÇÕES LTDA (CNPJ: 15.681.523/0001-18), bem como dos titulares de domínio PHELIPE SANTIAGO DE MIRANDA (CPF: 370.163.358-44) e CESAR AUGUSTO ANDRADE DE LACERDA (CPF: 356.243.068-06) e dos credores: ALEX ALVES LOPES (CPF: 400.111.978-11); MOISÉS NASCIMENTO CONCEIÇÃO (CPF: 357.349.278-99); DOMINGOS SOARES LEÃO (CPF: 320.510.688-10) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0006534-90.2019.8.26.0002, em trâmite na 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP, requerida por WALACE LINDOLFO DA SILVA. O Dr. Renato Siqueira de Pretto, 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 pelo leiloeiro oficial Renato Gracie, matriculado na JUCESP sob nº 1419 na plataforma eletrônica ([www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**IMÓVEL:** DIREITOS DE AQUISIÇÃO DE UM TERRENO situado na Rua das Palmeiras, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, lado esquerdo da Rua da Palmeiras no sentido de quem da Rua José Manoel Nicoli se dirige ao imóvel, distante 94,75m da Rua José Manoel Nicoli, com a seguinte descrição: tem início em ponto 14, na divisa da área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, e Rua das Palmeiras, daí segue confrontando com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, em rumo 3º43'32" SE extensão de 95,23m, daí deflete à direita e segue confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, com rumo 72º26'47" SW na distância de 73,31m confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, daí deflete à esquerda e segue com o rumo 9º06'07" SE e extensão 24,77m ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros até o ponto 09, daí deflete à direita passa a confrontar com Ricardo Luiz Pereira de Almeida pelos pontos 9, 10, 11 e os seguintes rumos e distâncias: 81º04'15" SW - 82,88m e 04º41'22"NE - 107,93m atingindo o ponto 11, deflete à direita confrontando com a Rua das Palmeiras, pelos pontos 11, 12, 13, 14 e os seguintes rumos e distâncias: 64º19'43"NE - 61,15m; 73º42'01"NE - 52,22m e 78º40'11"NE - 23,88m, atingindo o ponto 14, início desta descrição, encerrando uma área total de 14.758,04m². Contribuinte nº 80.01.29.0061.01.000. Matrícula nº 643 no CRI de Embu das Artes/SP.

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** – R\$ 2.470.000,00 (agosto/2022 - fls. 222-243), sendo o valor atualizado até abril/2024 de R\$ 2.625.614,25.

**DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 60.884,64 (fev/2021).

**OBS:** Constatam débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 355.103,25 até 23/05/2023, e débitos vencidos de IPTU do exercício 2024 no valor de R\$ 4.543,92 (mar/2024).

**ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 643, conforme Av.04 (21/05/2018) notificação, extraída do processo n. 1002445-67.2019.8.26.0176, 2ª Vara Judicial de Embu das Artes, com a finalidade de dar publicidade da existência da ação civil pública requerida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, tendo como requeridos a Prefeitura de Embu das Artes e Outros, com objetivo de evitar novas vendas de lotes, por se tratar de parcelamento ilegal do solo, bem como para prevenir que o imóvel seja alienado por inteiro ou a retalho a terceiros de boa-fé. AV.06 (03/08/2021) penhora dos Direitos de Aquisição extraída do processo n. 1038469-05.2017.8.26.0002, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, em favor da ALEX ALVES LOPES. Av.07 (01/02/2022), penhora dos Direitos de Aquisição extraída do processo n. 0005819-48.2019.8.26.0002, 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, em

favor de MOISÉS NASCIMENTO CONCEIÇÃO. Av.08 (05/04/2022), penhora dos Direitos de Aquisição extraída do processo n. 1038442-22.2017.8.26.0002, 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, em favor de DOMINGOS SOARES LEÃO (CPF: 320.510.688-10).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/05/2024 às 15h00min, e termina em 28/05/2024 às 15h00 min; 2ª Praça começa em 28/05/2024 às 15h01min, e termina em 18/06/2024 às 15h00 min.

3 - 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). 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O pagamento deverá ser feito à vista ou em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias. O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>. 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).

5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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.

7 - 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.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de IPTU (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 quitados com o produto da venda (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e o saldo remanescente será partilhado entre os demais credores. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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.

9 - 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.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [leilaoeletronico.com.br](http://leilaoeletronico.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos: ASSOCIAÇÃO UNIDA PELA MORADIA DO JARDIM SÃO LUIZ e SOUZAS PROJETOS DOCUMENTAÇÕES E REGULARIZAÇÕES LTDA, bem como dos titulares de domínio PHELIPE SANTIAGO DE MIRANDA e CESAR AUGUSTO ANDRADE DE LACERDA, bem como os credores: ALEX ALVES LOPES; MOISÉS NASCIMENTO CONCEIÇÃO; DOMINGOS SOARES LEÃO, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizado em 19/09/2019 e das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 23 de abril de 2024.

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

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.  
\_\_\_\_\_ RENATO SIQUEIRA DE PRETTO