

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel para intimação do(a)s executado(a)(s):

KAREN CRISTINA DA ROCHA (CPF 258.040.398-14), e seu cônjuge, se casada for; dos interessados TEREZINHA DE JESUS ALVES ROCHA (CPF 063.058.388-95); WEBER RICARDO DA ROCHA (RG 17.777.040), e demais interessados, expedido no AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1010117-40.2017.8.26.0001, em trâmite na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO, requerida por ASSOCIAÇÃO JOÃO MEINBERG DE ENSINO DE SÃO PAULO (CNPJ 00.821.834/0002-49). O(A) Dr(a). MARCO ANTONIO BARBOSA DE FREITAS, MM. Juiz(a) 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), nas condições seguintes:

IMÓVEL: UMA CASA situada na Rua Diamantina nº 96, lado de numeração par, distante 43,00m da Rua Severa, no 36º Subdistrito Vila Maria, medindo 7,00m de frente; por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo os fundos a largura da frente, encerrando a área de 210,00m². **Descrição do Imóvel:** Garagem para quatro veículos (três na frente e um atrás), sem acabamento; na parte de baixo: uma sala só com piso, cozinha e três quartos, sendo um quarto sem acabamento e dois banheiros, um salão com um banheiro todo acabado; na parte de cima: um salão, com churrasqueira, forno a lenha e forno de pizza, dois quartos, um banheiro e um espaço para guarda de materiais diversos. Contribuinte nº 064.086.0016-6. Matrícula nº 19.034 do 17º CRI de São Paulo/SP.

Obs.: Existem débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 140.293,25, além de débito em aberto referente ao ano de 2024 no valor de R\$ 3.222,62.

AVALIAÇÃO - R\$ 872.500,00 (jan/2022), que atualizado para a presente data é R\$ 981.737,94 (cálculo anexo), e que será atualizado à época da alienação.

DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 76.497,05 (agosto/2023 – Conforme fls. 389 dos autos).

2 - **DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 29/07/2024 às 15h00min, e termina em 01/08/2024 às 15h00min; 2ª Praça começa em 01/08/2024 às 15h01min, e termina em 21/08/2024 às 15h00min.

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 90% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente o lance mínimo seria de 60% do valor da avaliação, porém em atenção ao Art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, e, portanto, o deságio de 60% da 2ª Praça será aplicado apenas à cota parte do executado). Os coproprietários terão preferência na arrematação, e deverão exercê-lo em até 24 horas depois do término do leilão. 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 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>, 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).

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 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, 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 com fato gerador até a data do leilão (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). 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.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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.

Fica(m) o(a)(s) requerido(a)(s) KAREN CRISTINA DA ROCHA e seu cônjuge, se casada for; os terceiros interessados TEREZINHA DE JESUS ALVES ROCHA e WEBER RICARDO DA ROCHA, e seu(s) cônjuge(s), se casada for, nas pessoas de seus representantes legais, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 19/02/2019 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, 13 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ MARCO ANTONIO BARBOSA DE FREITAS