

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação das executadas **GERSET LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA** (CNPJ: 51.075.091/0001-65), na pessoa de seu representante legal, **NAIR TEIXEIRA DE LIMA** (CPF: 669.856.928-34), seu cônjuge se casada for, os coproprietários **PAULA TEIXEIRA DE LIMA FEDERIGHI** (CPF: 091.171.328-00), seu cônjuge **CELSO ROBERTO FEDERIGHI** (CPF: 050.799.218-03), **PATRÍCIA DE LIMA SERDOZ** (CPF: 091.171.288-70), seu cônjuge **MARCIO LUIS SERDOZ** (CPF: 278.695.578-54), **RENATA TEIXEIRA DE LIMA** (CPF: 091.171.258-55), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEIRA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum (Cumprimento de Sentença), **Processo nº 0000701-12.1994.8.26.0441**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUÍBE/SP**, requerida por **ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA** (CNPJ: 52.429.206/0001-35).

A Dra. Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti, 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 residencial de três pavimentos, localizado à Rua Itápolis nº 1.248, antigo o nº 126, distante cerca de 180,65m da Rua Itaquera, em quadra completada por essas ruas, no Pacaembú, fazendo fundos para essa Rua Itaquera, no 7º Subdistrito Consolação, São Paulo/SP e seu respectivo terreno que mede 15,40m de frente; 34,70m da frente aos fundos, no lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 31,88m do lado esquerdo e 16,00m nos fundos, encerrando a área de 516,00m², mais ou menos, confrontando de ambos os lados com terreno que são ou foram da Cia City e nos fundos com citada Rua Itaquera, para a qual também faz frente, sendo atualmente confronta, de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito, com o imóvel nº 1.236 e, do lado esquerdo com o imóvel nº 1.264, ambos da mesma Rua Itápolis. **Contribuinte nº 011.128.0009-3. Matrícula nº 65.799 do 5º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 65.799, conforme **R.02 (12/01/2001)** registro para constar doação da metade ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente à Nair Teixeira de Lima à Paula Teixeira de Lima Federighi, casada com Celso Roberto Federighi, Patrícia Teixeira de Lima e Renata Teixeira de Lima. **R.03 (12/01/2001)** registro para constar usufruto vitalício sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel ora doada à Nair Teixeira de Lima. **Av.04 (10/12/2009)** averbação para constar que foi declarada ineficaz a alienação constante no R.02 desta matrícula, por fraude a execução, oriunda do referido processo. **AV.05 (10/12/2009)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente à Nair Teixeira de Lima (Penhora Exequenda). **R.09 (17/02/2023)** registro para constar doação da metade ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente à Geraldo Rodrigues de Lima à Paula Teixeira de Lima Federighi, casada com Celso Roberto Federighi e Patrícia de Lima Serdoz, casada com Marcio Luis Serdoz.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 22.566,48(Exercício 2025) e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 60.415,25, totalizando R\$ 82.981,73 até 20/05/2025.

OBS: Conforme artigo 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 2.500,000,00 (março de 2014 - fls. 821/917).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 4.700.638,21 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.523.023,79 (outubro/2020).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/07/2025 às 11h00min, e termina em 25/07/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 25/07/2025 às 11h01min, e termina em 14/08/2025 às 11h00min.

5 - 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 80% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários 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), 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - 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).

7 - 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

Ficam das executadas GERSET LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, NAIR TEIXEIRA DE LIMA, seu cônjuge se casada for, os coproprietários PAULA TEIXEIRA DE LIMA FEDERIGHI, seu cônjuge CELSO ROBERTO FEDERIGHI, PATRÍCIA DE LIMA SERDOZ, seu cônjuge MARCIO LUIS SERDOZ, RENATA TEIXEIRA DE LIMA, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/04/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Peruíbe/SP, 05 de Junho de 2025.

DANIELLE CAMARA TAKAHASHI COSENTINO GRANDINETTI
JUÍZA DE DIREITO