

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **DBM LEILÕES (www.dbmleiloes.com.br)**, a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial Danillo Fabricio Ballini Miani, inscrito na JUCESP sob o nº 1.148, em condições que segue:

Processo: 0012891-78.2022.8.26.0100 – cumprimento de sentença

EXEQUENTE: DECOUSSAU TILKIAN ADVOGADOS

EXECUTADAS: COMTRAC ELETRÔNICA LTDA (CNPJ nº 59.824.763/0001-08) e ANA MARIA ROCHA LU (CPF/MF nº 895.883.808-63)

- 1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS; APARTAMENTO Nº 12, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento do prédio situado à Avenida Vicente de Carvalho, nº 32, fundos, com acesso pelo hall de entrada situado na área livre lateral direita do prédio, contendo as seguintes peças; sala living, 03 (três) dormitórios, hall interno de circulação, banheiro social, cozinha, quarto de despejo e área de serviço com tanque e WC; confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento e apartamento nº 11; dos lados direito e esquerdo, com as áreas livres de recuo laterais do prédio e nos fundos com a área de recuo localizada nos fundos do mesmo; possuindo a área construída de 103,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno, equivalente a 49,12m², pertencendo-lhe nas coisas de uso comum, uma fração ideal igual a 16,236%. O terreno onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, averbada à margem da transcrição nº 53.659, em 06/01/70. O prédio tem sua convenção condominial registrada sob nº 1.908 no Livro 3-A (Auxiliar), em 03/06/86. Cadastro Municipal nº 66.048.018.004. **Matrícula nº 62.848 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.****

LOJA COMERCIAL situada na Rua Marechal Mascarenhas de Moraes, 231, situado na Vila Margarida, São Vicente/SP contendo; salão, WC, vestiário de empregados, com a área construída de 48,00m², pertencendo-lhe no terreno a fração ideal de 50% do terreno, que é parte do lote 01 da quadra 42, ou seja, 69,00 metros quadrados, confronta pela frente com a citada quadra 43, ou seja, 69,00 metros quadrados, confronta pela frente com a citada rua, por onde tem sua entrada, do lado direito com a rua Castel Nuevo, do lado esquerdo com a área de recuo que dá para o prédio 217, da rua Mascarenhas de Moraes, e fundos com a área de recuo que dá para o lote 02, fica pertencendo a loja e seu uso exclusivo os recuos fronteiros, o lateral do lado direitos e o recuo dos fundos. **Matrícula nº 86.747 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente. Obs;** De acordo com o laudo pericial o imóvel sofreu modificações na sua estrutura física, com avanço no recuo para a Rua Castel Nuevo, pelo lado direito, estando dividido em 3 (três) lojas, sendo designadas pelos números 231, A, B e C.

- 2. ÔNUS; Matrícula nº 86.747: AV. 02** – penhora proveniente da execução civil em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, processo nº 1004146-05.2016.8.26.0003; **AV. 03** - penhora proveniente da execução em trâmite perante a 3ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo, processo nº 0058359-79.2012.4.03.6182; **AV. 04** – penhora exequenda. **Matrícula nº 62.848: AV. 05** – penhora proveniente da execução fiscal em trâmite perante a 9ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo, processo nº 0051171-35.20124.03.6182; **AV. 06** – penhora exequenda; **AV. 7** – Indisponibilidade de Bens emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho da 5ª Região – BA – Camaçari, referente ao processo nº 000110287.2017.5.05.0134
- 3. VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 739.343,64 (junho/2024)
- 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** Matrícula nº 86.747: R\$ 108.000,00 (junho/2024), que atualizada: **R\$ 108.399,53** - Matrícula nº 86.747: R\$ 577.000,00 (julho de 2023), que atualizada: **R\$ 599.051,41**
- 5. VISITAÇÃO** - Não há visitação.
- 6. DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 18/11/2024, às 14h00, e termina em 21/11/2024, às 14h00; 2ª Praça começa em 21/11/2024, às 14h00, e termina em 11/12/2024, às 14h00.
- 7. CONDIÇÕES DE VENDA**– Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ªPraça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50%** do valor da

avaliação (2ªPraça). O lance deverá ser ofertado obrigatoriamente pela Internet, através do Portal www.dbmleiloes.com.br, e será imediatamente divulgado on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, 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, II § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende as praças do leilão (Art. 895, § 6º, CPC), independentemente do momento em que a mesma foi formulada, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de proposta parcelada endereçada ao MM. Juízo, e eventualmente homologada, o proponente fica obrigado a pagar a comissão de 5% devida à DBM LEILÕES. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. 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).

8. **OFERTA DE LANCE COM CRÉDITO DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem por conta do crédito do próprio processo. Se o crédito for insuficiente para a aquisição do bem deverá ser complementado no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º CPC). Neste caso deverá o credor pagar o valor da comissão, nos termos previstos no edital.
9. **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, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Em caso de falta de pagamento do valor do lance e/ou da comissão, na forma e no prazo previstos neste edital, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz, informando eventual lance anterior, para que seja submetido 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.
10. **COMISSÃO DO LEILOEIRO**- O arrematante deverá pagar à DBM LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida à DBM LEILÕES não está incluída no valor do lance e 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. O pagamento desta comissão deverá ser efetuado no prazo de 24 horas, mediante depósito judicial em guia que será encaminhada ao arrematante.
11. **INTIMAÇÃO** - Se por qualquer motivo a intimação dos interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).
12. **REMIÇÃO/DESISTÊNCIA/ACORDO/ADJUDICAÇÃO** - Nas hipóteses de pagamento, desistência ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, cabendo a parte que remiu, pagou ou desistiu o dever de arcar com a mesma. Ainda, se houver composição após a alienação, as partes deverão declinar na minuta de acordo quem arcará com a comissão, sob pena de o executado suportá-la integralmente. Na hipótese de remição após a publicação do edital, mas antes da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, correspondente a 5% do valor pago para satisfação da execução.
13. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE**– Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), até a data da praça, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). O bem

será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo de responsabilidade do arrematante verificar toda a documentação do imóvel, gravames/ônus/dívidas etc, o qual será ainda será responsável por eventual regularização que se faça necessária, notadamente pelo cancelamento da alienação fiduciária que se encontra quitada. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade exclusiva do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC).

- 14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Perante o Ofício onde está tramitando a ação, e, pelo telefone (11) 94836-7950 e e-mail: contato@dbmleiloes.com.br. Para participar acesse www.dbmleiloes.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 08 de outubro de 2024.

Paulo Bernardi Baccarat
JUIZ DE DIREITO