**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

| | |
|---|---|
| **Processo Digital**: | 0018645-35.2021.8.26.0100 |
| **Classe/Assunto**: | Indenização por Dano Material |
| **Exequente**: | Michel Maklouf Bitton |
| **Executado**: | Silvia Dau Pelloni de Souza |

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): SILVIA DAU PELLONI (CPF/MF 754.399.808-49), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) coproprietário(s) ELIANA DAU PELLONI (CPF/MF 675.143.678-53) e MAURO DEL CIELLO (CPF/MF 220.638.388-87), expedido na INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL, Processo nº 0018645-35.2021.8.26.0100, em trâmite na 16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por MICHEL MAKLOUF BITTON (CPF/MF 508.245.548-68).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). PAULO BERNARDI BACCARAT, da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

**BEM:** CASA - Um prédio e seu respectivo terreno – situada na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio nº 3.874, no 28º subdistrito JARDIM PAULISTA, medindo dito terreno 9,00ms de frente para a citada via pública, por 24,00ms da frente aos fundos, mais ou menos, de ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, encerrando a área de mais ou menos 216,00m², tendo a edificação a área total construída de 150,00 m². Matrícula n° 6.792 do 4° CRI de São Paulo/SP. Contribuinte n° 014.099.0005-3.

De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel conta com sala, lavabo, cozinha e lavanderia (térreo) e 3 dormitórios e 1 banheiro (pavimento superior).

Obs.: o imóvel encontra-se ocupado.

**ÔNUS**:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrícula Imobiliária n°** | | 6.792 | 4° CRI de São Paulo/SP | |
| **Inscrição Cadastral n°** | | 014.099.0005-3 | | |
| **Ônus** | | | | |
| **Averbação/Registro** | **Data** | **Ato** | **Processo** | **Beneficiário** |
| | | | | |
| R. 13 | 28/06/1999 | Penhora – 3/5 | 1.324/96 | Maria Helena dos Santos |
| R. 15 | 11/06/2001 | Penhora – 1/5 | 2.186/98 | Maria Helena dos Santos |
| R. 17 | 20/03/2003 | Penhora – 2/5 | 1.324/96 | Maria Estela Inácio Alves e Deovaldo Alves |
| R. 18 | 15/04/2005 | Penhora – 2/5 | 1.644/96 | Silvia Nogueira Skrzeczkowski |
| AV. 20 | 02/06/2009 | Penhora – 2/5 | 0757/96 | Maria Regina Gerolamo Galbiati e outros |
| AV. 27 | 27/03/2023 | Penhora | 0018645-35.2021.8.26.0100 | Michel Maklouf Bitton |

**Valor de avaliação**: R$ 2.610.000,00 (05/06/2023), atualizado para R$ 2.971.456,11 (09/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários**: R$ 533.470,02 (até 09/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa, R$ 26.375,57 referente ao Exercício de 2026. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R$ 554.041,48 (09/2024).

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 20/11/2026 às 14:00hs, e termina em 25/11/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 25/11/2026 às 14:01hs, e termina em 15/12/2026 às 14:00hs.

**3 - CONDIÇÕES DE VENDA** - 3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que oferecer lance igual ou superior a: a) 1ª Praça: 100% (cem por cento) do valor da avaliação; b) 2ª Praça: 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

O lance mínimo da 2ª Praça foi fixado em 80%, e não nos 50% que normalmente se aplicariam, em estrita observância ao Art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil e às decisões proferidas nestes autos. Tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte dos

coproprietários alheios à execução, correspondente a 60% do imóvel, deve ser integralmente preservada pelo valor da avaliação e recairá sobre o produto da alienação. Dessa forma, o deságio de 50% da 2ª Praça incide unicamente sobre a quota-parte da executada (40% do imóvel), conforme o cálculo abaixo:

- Quota-parte dos coproprietários alheios à execução: 60% × 100% da avaliação = 60%
- Quota-parte da executada: 40% × 50% da avaliação = 20%
- Lance mínimo na 2ª Praça: 60% + 20% = 80% do valor da avaliação.

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), mediante sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas à 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(ns) 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 (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 Tema 1134 do STJ), 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, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica(m) o(s) requerido(s): SILVIA DAU PELLONI, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) coproprietário(s) ELIANA DAU PELLONI e MAURO DEL CIELLO, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 15/03/2023 (fls. 427) 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, 28 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ PAULO BERNARDI BACCARAT (JUIZ)