EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **FÁBIO TRINDADE PAES** (CPF: 124.779.108-41) e seu cônjuge **MARINA RODRIGUES DE VASCONCELLOS PAES** (CPF: 028.987.546-33); **NILTON FERREIRA PAES** (CPF: 048.166.098-49) e seu cônjuge **RUTH TRINDADE PAES** (CPF: 153.196.208-45); **FAUSTO TRINDADE PAES** (CPF: 134.636.648-95), e seu cônjuge **MÁRCIA BONUCCI PAES** (CPF: 136.202.558-57); **ALEXANDRE TRINDADE PAES**(CPF: 153.196.238-60), bem como seu cônjuge se casado for; credor **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE DESPEJO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0000951-61.2018.8.26.0002,** em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **SÃO MARCOS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 33.453.739/0001-08), **INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 56.563.158/0001-24).

O Dr. Emanuel Brandão Filho, 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 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 - TERRENO situado na Passagem C (Particular), lote 13, da quadra C, no Jardim Vila Friburgo, bairro do Rio Bonito, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 8 m de frente, por 22,01 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, perfazendo a área de 176,08 m², confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Sigeyashu Tobo e s/m, distante 77,31 m do início do chanfro formado pela Passagem C (particular) e a rua João Pedro ou Estrada Particular, lado esquerdo de quem, desta rua ou estrada segue pela referida Passagem C, em direção a uma praça.

Contribuinte nº 09526900189. Matrícula nº 38.796 do 11º CRI de São Paulo/SP.

OBS 01: Constam Débitos de IPTU no valor de R$3.427,35 até 14/09/2026 e dívida ativa no valor de R$34.956,52, totalizando R$38.383,87 até 14/09/2026

OBS 02: Consta na AV.04 que no terreno foi construída uma casa que recebeu o n°13 da Passagem “C.”

Conforme AV. 06 e AV.09 verifica-se que Passagem "C" denomina-se atualmente Rua Felisberto Cassino, bem como que prédio n° 13 da Rua Felisberto Cassino teve sua numeração alterada para 91.

BENFEITORIAS: Conforme verifica-se na AV.08 que o bem possui área construída de 145,00m^2. Ademais, a residência conta com 02 pavimentos, edícula e área de terreno equivalente a 176,00 m^2 (laudo de avaliação fls. 923/924).

ÔNUS: Consta na Matrícula nº 38796, conforme **AV.13 (03/05/2022)**, a penhora exequenda, Processo nº 0000951-61.2018.8.26.0002, 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo Amaro.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 691.000,00 (novembro/2023 fls.917-971).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 784.813,52 (setembro/2026), Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP, que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 7.535.549,41 (maio/2025 fls.1065-1069).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/11/2026 às 11h50min, e termina em 19/11/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 19/11/2026 às 11h51min, e termina em 09/12/2026 às 11h50min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). 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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - 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, 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).

OBS: Conforme decisão de fls. 1071 "Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à sua custa (Art. 892, § 1º CPC). Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão da leiloeira público, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelos executados".

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 DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 o(a) leiloeiro(a) 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 os executados FÁBIO TRINDADE PAES, MARINA RODRIGUES DE VASCONCELLOS PAES, NILTON FERREIRA PAES, RUTH TRINDADE PAES, FAUSTO TRINDADE PAES, MÁRCIA BONUCCI PAES, ALEXANDRE TRINDADE PAES, bem com o credor PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/03/2020. **Consta Agravo em Recurso Especial nº 2340001-46.2025.8.26.0000** pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EMANUEL BRANDÃO FILHO
JUIZ DE DIREITO