

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do requerido **GILMAR PINTO MACEDO** (CPF: 010.166.478-83), credores **DONATILIO LEONEL FERREIRA** (Sem Qualificação), **CLOTILDE DA CONCEIÇÃO MARTINS LEONEL** (CPF: 139.865.808-16), **ARTUR ANTONINO JOSÉ RODRIGUES** (CPF: 618.459.578-49), **NORMA LÚCIA CUSTÓDIO** (CPF: 276.459.058-08), **PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ: 46.523.239/0001-47), terceiro(a) interessado **EDIVAR DE SOUZA CASTRO** (CPF: 064.760.308-09), **MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA CASTRO** (CPF: 348.436.985-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0020536-96.2017.8.26.0564**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, requerida por **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS O.M.S LTDA. EPP** (CNPJ: 59.166.561/0001-08).

O Dr. Rodrigo Gorga Campos, 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 JUSCEP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** -Um prédio e respectivo terreno, correspondente ao lote nº 12 da quadra nº 1 da Vila Ferrazópolis, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Primeira Circunscrição Imobiliária, medindo 10 metros de frente para a rua Valentina Procopp, antiga Rua Dois, onde o prédio tem o número 6; da frente aos fundos, de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 42,50 metros e divisa com o Oleoduto da Santos a Jundiá e com o lote nº 30 de André Rodrigues Domingues e sua mulher Leonor Alonso Rodrigues; do outro lado mede 34,50 metros e confronta com a Sociedade Civil Imobiliária Nacional Ltda; e nos fundos mede 20,00 metros e confronta com os lotes nºs 29 e 30 de propriedade da Sociedade Civil Imobiliária Nacional Ltda; encerrando a área total de 706,00 metros quadrados **Contribuinte nº 026.014.001.000. Matrícula nº 8.448 do 1ª CRI de São Bernardo do Campo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 8448, conforme **Av.4(28/12/2011)**, Caução do imóvel em favor de DONATILIO LEONEL FERREIRA e CLOTILDE DA CONCEIÇÃO MARTINS LEONEL. **Av.5(12/11/2013)**, Caução do imóvel em favor da exequente. **Av.6(25/10/2016)**, Penhora do imóvel em favor de ARTUR ANTONINO JOSÉ RODRIGUES, Processo nº 4005013-15.2013.8.26.0564, 4ª VT/São Bernardo do Campo/SP. **Av.7(29/12/2016)**, Distribuição de Ação de Execução movida por NORMA LÚCIA CUSTÓDIO, Processo nº 1001145-05.2016.5.02.0464, 4ª VT/São Bernardo do Campo/SP. **Av.8(07/11/2017)**, Penhora do imóvel em favor de NORMA LÚCIA CUSTÓDIO, Processo nº 1001145-05.2016.5.02.0464, 4ª VT/São Bernardo do Campo/SP. **Av.9(05/02/2019)**, Penhora exequenda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 226.996,24 até 01/09/2021.

**OBS:** Conforme Laudo de Avaliação às fls. 96/98, no imóvel funciona o "**MOTEL MY DREAM**" e trata-se de um conglomerado de construções de "Padrão Médio", tipo "suítes de motel" com área total de 1.011,56m<sup>2</sup> de área construída (Fonte: Certidão PMSBC), contendo o imóvel: - 4 suítes de padrão superior, com ótimo acabamento e recentemente reformadas, tudo com piso frio de 1ª linha, paredes e tetos com gesso, textura e revestimentos meia barra, portas e janelas em madeira de padrão superior, banheiro anexo com piso e azulejo de 1ª linha, bancada em granito, banheira de hidromassagem, box em vidro temperado, vtiraux em madeira e duchas com aquecimento à gás; - 16 suítes de padrão médio, com piso frio em cerâmica de boa qualidade, paredes e tetos com gesso, textura e pintura látex, portas e janelas em madeira de boa qualidade, banheiro anexo com revestimentos cerâmicos de piso e parede de padrão médio, louças e metais também de padrão médio, pia com tampo em pedra de granito e vitraux em madeira; - Cozinha com anexo grill, ampla inteiramente revestida no piso e parede em cerâmica de médio padrão, pia com cuba dupla, ampla bancada em granito preto e metais cromados, porta de madeira maciça e vitraux de alumínio; - Escritório e banheiro, com revestimentos de piso frio 1ª linha, paredes em gesso e textura com pintura látex, banheiro com revestimentos de piso e parede em cerâmica, louças populares portas e janelas em madeira; - Recepção com guarita e dois portões automatizados, sendo o piso em revestimento de cerâmica popular, paredes com revestimentos em pedra e forros em lambril; - Dispensa, Depósito e Lavanderia, tudo dentro

do mesmo padrão; - Pátio de Manobra Central, descoberto, com piso em cimentado rústico, paredes e prumadas externas com pintura látex sobre massa fina; - 20 Vagas de autos, algumas cobertas, localizadas sob as suítes e outras descobertas espalhas pelo pátio.

O imóvel possui vocação específica para MOTEL. Está edificado em conglomerados de suítes, a parte principal possui três ramais de quartos com corredor de acesso por varanda em formato de U, além disso, mais dois ramais em paralelos localizados no recuo frontal, um de suítes e outro de suítes e serviços. Todos os ramais e conglomerados possuem dois pavimentos de construção. O imóvel avaliando possui acesso aberto para outro imóvel da divisa esquerda que não faz parte da matrícula penhorada, também é ocupado pelo mesmo locatário, porém, suas áreas e características não foram consideradas no laudo. O imóvel é antigo, porém, considerando sua conservação, as reformas e modernizações já implantadas, pode-se considerar a sua idade aparente, em aproximadamente 15 anos de construção. As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas ou infiltrações, a pintura geral está em ordem. Os revestimentos cerâmicos de piso e parede são na maioria de padrão médio, já substituídos, além disso, estão conservados e atualizados. As portas, batentes, janelas, vitraux e portões são em madeira maciça de boa qualidade e estão bem conservadas. As Louças e Metais também são de padrão médio e estão igualmente bem preservadas, assim como ferragens e metais.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.978.918,00 (março/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.006.204,13 (setembro/2020).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/05/2022 às 10h00min, e termina em 17/05/2022 às 10h00min, na Avenida Angélica nº 1.996, 3º andar, salas 307 e 308 - São Paulo/SP; 2ª Praça começa em 17/05/2022 às 10h01min, e termina em 07/06/2022 às 10h00min, no mesmo local.** Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br), dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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 3 dias úteis 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** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do(a) Leiloeiro(a) Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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.

**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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [zukerman.com.br](http://zukerman.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.

Ficam o(s) requerido(s) GILMAR PINTO MACEDO, bem como os credores DONATILIO LEONEL FERREIRA, CLOTILDE DA CONCEIÇÃO MARTINS LEONEL, ARTUR ANTONINO JOSÉ RODRIGUES, NORMA LÚCIA CUSTÓDIO, PREFEITURA DE SÃO

BERNARDO DO CAMPO, terceiro(a) interessado EDIVAR DE SOUZA CASTRO, MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA CASTRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/03/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 17 de março de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**RODRIGO GORGA CAMPOS**  
**JUIZ DE DIREITO**