

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **ARLU ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO LTDA ME** (CNPJ: 58.357.849/0001-05), na pessoa de seu representante legal, **ARLINDO ANGELO RIBEIRO** (CPF: 031.634.438-93), seu cônjuge **DENISE DO NASCIMENTO SABIOA RIBEIRO** (CPF: 013.151.268-42), os credores e coproprietários **SALUSTIANO MARINHO PARANHOS** (CPF: 987.156.828-20), seu cônjuge **MARIA GERALDA GIARDINI PARANHOS** (CPF: 021.581.218-23), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0005450-85.2018.8.26.0003**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. Daniel D Emidio Martins, 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 - Um terreno situado na Rua Georg Ebers nº 12, antiga Rua Pedro Álvares Cabral, constituído pelo lote 12 da subdivisão dos lotes 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 11 da planta nº 7, em Americanópolis, no 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo/SP, distante 85,00m da Rua Dr. Mario de Campos, e situa-se do lado esquerdo da Rua Georg Ebers de quem da Rua André Falcão de Rezende se dirige para a referida Rua Dr. Mario de Campos, medindo 10,00m de frente, por 25,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 13, e nos fundos com os lotes 3, 4 e 5, lotes confrontantes esses todos da mesma subdivisão. **Contribuinte nº 091.123.0051-9. Matrícula nº 81.022 do 8º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 81.022, conforme **Av.02 (12/05/1986)** averbação para constar que foi construído no terreno uma casa com a área de 35,00m², sob o nº 12 da Rua George Ebers. **AV.04 (13/11/2019)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Salustiano Marinho Paranhos, Processo nº 0009867-52.2016.8.26.0003 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP. **Av.05 (16/06/2020)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.06 (24/08/2021)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Arlindo Angelo Ribeiro, Processo nº 1001550-95.2019.5.02.0703 do Juízo Federal da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca - Zona Sul.

OBS¹: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam Débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 176,55 e débitos de IPTU (2023 E 2024) em dívida ativa no valor de R\$ 425,55, totalizando R\$ 602,10 até 23/04/2026.

OBS²: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 323/353 dos autos, o imóvel está localizado à Rua George Ebers nº 12, Bairro Americanópolis, São Paulo/SP e encontra-se erigida uma edificação de uso comercial com dois pavimentos, contemplando aproximadamente 290,00m² de área total construída. Avaliação R\$ 804.560,00 (abril/2022).

OBS³: Conforme fls. 586 dos autos, consta penhora no rosto do auto oriundo do processo 0009867-52.2016.8.26.0003 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, movida por Salustiano Marinho Paranhos em face de Arlu Esquadrias de Alumínio Ltda - ME e Outros, até o limite de R\$ 1.810.161,32, atualizado até 31/08/2023.

OBS⁴: 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 aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS⁵: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 949.408,32 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 246.414,25 (abril/2018).

4 - DATAS DAS PRAÇAS 1ª Praça começa em 15/06/2026 às 15h50min, e termina em 18/06/2026 às 15h50min; 2ª Praça começa em 18/06/2026 às 15h51min, e termina em 10/07/2026 às 15h50min.

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 75% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 50%, 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 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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@portazuk.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 ARLU ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO LTDA ME, na pessoa de seu representante legal, ARLINDO ANGELO RIBEIRO, seu cônjuge DENISE DO NASCIMENTO SABIOA RIBEIRO, os credores e coproprietários SALUSTIANO MARINHO PARANHOS, seu cônjuge MARIA GERALDA GIARDINI PARANHOS, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/05/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de maio de 2026.

DANIEL D EMIDIO MARTINS

JUIZ DE DIREITO