

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **OGLOYAN & ASSOCIADOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.** (CNPJ: 52.402.930/0001-75), na pessoa de seu representante legal; **RUBENS ASCOLI BRANDÃO** (CPF: 049.140.878-12), seu cônjuge e coexecutada **MARI ANI OGLOUYAN BRANDÃO** (CPF: 008.361.798-11), da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDAO** (CNPJ: 45.699.626/0001-76), bem como de **LOHAN OGLOUYAN BRANDÃO** (CPF: 390.135.128-01), **MIKAELLA PAOLA OGLOUYAN BRANDÃO** (CPF: 431.187.418-99), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0119730-65.2006.8.26.0011 – Ordem nº 2138/2006**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP**, requerida por **FÁBIO SÉRGIO DA ROCHA SILVESTRE** (CPF: 132.760.978-93), **LEILANE GORGA GASPAR RUAS SILVESTRE** (CPF: 132.764.058-90).

A Dra. Marina Balester Mello de Godoy, MM. Juíza 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Unidade nº 35 (trinta e cinco), localizada na Gleba 04 (quatro) do Condomínio Domaine St. Germain, com a área útil de 133,13 m<sup>2</sup>, área comum de 2.031,04 m<sup>2</sup>, área total de 2.164,17 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,8571% no terreno do Condomínio com a área de 75.746,00 m<sup>2</sup>. Dita Unidade é composta de sala de estar, sala de jantar, cozinha, mezanino, uma suíte, com banheiro, um dormitório, um banheiro, duas varandas, servindo uma delas para garagem. Dito Condomínio acha-se edificado no lote de terreno designado sob o nº 10, do loteamento Vale do Imbiri. **Contribuinte nº 04.342.043. Matrícula nº 19.212 do CRI de Campos do Jordão/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 816/822, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Eduardo Moreira da Cruz, 2700, Vale Encantado, Condomínio Domaine St. Germanin, Campos do Jordão/SP. A casa é composta com 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, cozinha, sala de jantar, sala de tv, sala de lareira, banheiro e lavanderia. O imóvel encontra-se um pouco desgastado, necessitando de alguns reparos. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 19212, conforme **R. 02 (05/05/2016)**, DOAÇÃO em favor de LOHAN OGLOUYAN BRANDÃO e MIKAELLA PAOLA OGLOUYAN BRANDÃO. **Av. 03 (05/05/2016)**, CLÁUSULAS RESTRITIVAS gravadas com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. **R. 04 (05/05/2016)**, USUFRUTO em favor dos doadores do R. 02. **Av. 05 (23/09/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0027925-93.2022.8.26.0100, 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 955,94 e Dívida Ativa no valor de R\$ 4.740,58, totalizando R\$ 5.696,52 (até 17/05/2023).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

**OBS<sup>3</sup>:** *Conforme consta na Decisão de fls. 1127: “Fls. 958: Ante o reconhecimento da fraude à execução nos autos dos Embargos de Terceiro nº 1011785-16.2017.8.26.0011, expeça-se mandado de averbação quanto à declaração de ineficácia da doação realizada na R.2 em relação ao exequente”.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 566.597,94 (maio/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS** - **1ª Praça começa em 07/07/2023 às 13h10min, e termina em 11/07/2023 às 13h10min;** **2ª Praça começa em 11/07/2023 às 13h11min, e termina em 31/07/2023 às 13h10min.**

**4 - 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).

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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 da Leiloeira 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 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.

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.*

**11 - 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@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - 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.

Ficam os executados OGLOYAN & ASSOCIADOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., na pessoa de seu representante legal; RUBENS ASCOLI BRANDÃO, seu cônjuge e coexecutada MARI ANI OGLOUYAN BRANDÃO, a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDAO, bem como LOHAN OGLOUYAN BRANDÃO, MIKAELLA PAOLA OGLOUYAN BRANDÃO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/03/2016. 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, 17 de maio de 2023.

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

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

---

**MARINA BALESTER MELLO DE GODOY**  
**JUÍZA DE DIREITO**