

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **MARCELO PEGORETTI** (CPF: 081.742.668-01), credores **GIRAFFAS ADMINISTRADORA DE FRANQUIA S/A** (CNPJ: 01.603.603/0001-40), **LUCILIA DE SOUZA OLIVEIRA** (Sem Qualificação), credor hipotecário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceiro interessado **ROBERTO SATURNINO DUARTE** (CPF: 074.299.018-40), bem como de seu s cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1020257-47.2015.8.26.0602**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TÓKIO** (CNPJ: 04.468.423/0001-91).

O Dr. Marcos José Corrêa, 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 - UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por SALA nº 92, tipo Duplex, localizada no 9º Andar (11º Pavimento-1º piso) /10º Andar (12º Pavimento 2º Piso) do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TÓKIO, situada na Rua Jose Maria Hannickel, nº 150, Jardim Portal de Colina, nesta cidade, com uma área útil construída de 94,14 metros quadrados; área comum construída de 29,10 metros quadrados; perfazendo a área total de 123,24 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,132% no terreno onde está construído o edifício. **Contribuinte nº 43.42.02.0177.01.044. Matrícula nº 91.379 do 2º CRI de Sorocaba/SP.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 91379, conforme **R.4 (18/06/2012)**, Hipoteca em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.06 (27/05/2019)**, Penhora Exequenda. **Av.07 (23/10/2019)**, Penhora do imóvel em favor de Giraffas Administradora de Franquia SA, Processo nº 0737804-93.2017.8.07.0001, 8a. Vara Cível de Brasília - DF. **Av.08 (30/03/2021)**, Penhora do imóvel em favor de Lucilia de Souza Oliveira, Processo nº 0011929-18.2015.5.15.0016.

OBS¹: Penhora no Rosto dos Autos: A duas penhoras no rosto dos autos: processo nº 0011929-18.2015, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba, no valor de R\$ 43.449,79, as fls. 293; e processo nº 0736568-04.2020, da 8ª Vara Cível de Brasília, no valor de R\$ 17.005,07, as fls. 303.

OBS²: Consta às fls. 288 a quitação da Hipoteca.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 529.473,44 (maio/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 157.432,19 (agosto/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/07/2023 às 10h00min, e termina em 01/08/2023 às 10h00min; 2ª Praça começa em 01/08/2023 às 10h01min, e termina em 22/08/2023 às 10h00min.

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 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 - 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.

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (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 (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. 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, bem como de 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@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.

Fica o requerido MARCELO PEGORETTI, bem como os credores GIRAFFAS ADMINISTRADORA DE FRANQUIA S/A, LUCILIA DE SOUZA OLIVEIRA, credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, terceiro interessado ROBERTO SATURNINO DUARTE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/02/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 01 de junho de 2023.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARCOS JOSÉ CORRÊA
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL - VERSÃO RESUMIDA PARA PUBLICAÇÃO

Art. 887, § 3º/CPC

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ONLINE. Dora Plat - Leiloeira Oficial - JUCESP 744. 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA. Processo: nº 1020257-47.2015.8.26.0602. Requerido: MARCELO PEGORETTI.

Unidade Autônoma Sala tipo Duplex c/área útil de 94,14m² em Sorocaba. Rua José Maria Hannickel, nº150, Sorocaba/SP - Contribuinte nº 43.42.02.0177.01.044. Descrição completa na Matrícula nº 91.379 do 2º CRI de Sorocaba/SP.

Lance mínimo na 1ª praça: R\$ 529.473,44 - Lance mínimo na 2ª praça: R\$ 317.684,07 (60% do valor de avaliação) (sujeitos à atualização).

DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min; 2ª Praça começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min.

Fica o requerido MARCELO PEGORETTI, bem como seu cônjuge, se casado for, bem como os credores GIRAFFAS ADMINISTRADORA DE FRANQUIA S/A, LUCILIA DE SOUZA OLIVEIRA, credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, terceiro interessado ROBERTO SATURNINO DUARTE e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/02/2019.