

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **ESPÓLIO DE NIVEA RANZANI SILVESTRE e ESPÓLIO DE JOÃO SILVESTRE** representados pela inventariante **FABIANA FRIZZO**, OAB/SP nº 139.781, credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), o herdeiro e ocupante **PEDRO JOSÉ SILVESTRE** (CPF: 020.209.558-49), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1008508-21.2014.8.26.0100**, em trâmite na **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVENDA** (CNPJ: 62.450.259/0001-91).

O(A) Dr(a). Vítor Gambassi Pereira, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - APARTAMENTO Nº 62, localizado no 6º andar, do "EDIFÍCIO VIVENDA", sito à rua Jacurici, nº 238, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 149,40m², a área comum de 20,38m², perfazendo uma área total de 169,78m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0295858% do terreno do edifício. **Contribuinte nº 299.004.0150-4. Matrícula nº 90.753 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 90.753, conforme **AV.04(12/05/2021)**, Verifica-se o óbito de NIVEA RANZANI SILVESTRE. **AV.05(09/12/2022)**, Verifica-se o óbito de JOÃO SILVESTRE, passando o imóvel a pertencer integralmente ao ESPÓLIO DE NIVEA RANZANI SILVESTRE. **AV.06(07/03/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.536,91 até 03/07/2023 e dívida ativa no valor de R\$ 47.208,99, **totalizando R\$ 51.745,90** até 03/07/2023.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.146.950,00 (fevereiro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - APARTAMENTO Nº 32, localizado no 3º andar, do "EDIFÍCIO VIVENDA", sito à rua Jacurici, nº 238, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 149,40m², a área comum de 20,38m², perfazendo uma área total de 169,78m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0295858% do terreno do edifício. **Contribuinte nº 299.004.0142-3. Matrícula nº 90.755 do 04º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 90.755, conforme **AV.05(12/05/2021)**, Verifica-se o óbito de NIVEA RANZANI SILVESTRE. **AV.06(09/12/2022)**, Verifica-se o óbito de JOÃO SILVESTRE. **AV.07(07/03/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$4.681,71 até 03/07/2023 e dívida ativa no valor de R\$87.997,58, **totalizando R\$92.679,29** até 03/07/2023.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.146.950,00 (fevereiro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **Percentual penhorado: 50% referente aos lotes 001 e 002**, referente ao lote 001, após o falecimento de João Silvestre o imóvel passou a pertencer integralmente ao Espólio de Nivea Ranzini Silvestre.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 4.293.900,00 (fevereiro/2023 - Fixado conforme Decisão de fls. 498 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 956.818,37 (junho/2023 - Conforme fls. 502/521 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/08/2023 às 11h20min, e termina em 22/08/2023 às 11h20min; 2ª Praça começa em 22/08/2023 às 11h21min, e termina em 11/09/2023 às 11h20min.

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 (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária 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 - 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 - 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.

Ficam o(s) executado(s) ESPÓLIO DE NIVEA RANZANI SILVESTRE e ESPÓLIO DE JOÃO SILVESTRE *representados pela inventariante* FABIANA FRIZZO, *credor tributário* MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, o herdeiro e ocupante PEDRO JOSÉ SILVESTRE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 27/08/2021. 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, 07 de julho de 2023.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

VÍTOR GAMBASSI PEREIRA
JUIZ(A) DE DIREITO