

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **ARMEC CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO EIRELI EPP** (CNPJ: 17.886.182/0001-42), **EDUARDO BRUNACCI** (CPF: 076.622.868-19), **ANDREA ASSIS BRUNACCI** (CPF: 065.171.258-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1057791-71.2018.8.26.0100**, em trâmite na **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O(A) Dr(a). Paula Velloso Rodrigues Ferreri, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Lote de terreno sob o nº 05 (cinco) da quadra 20 (vinte)**, do loteamento denominado "Balneário Jardim Portugal", situado na Ilha Comprida, perímetro urbano deste município de Iguape, medindo 12,00m, de frente para Praça Nossa Senhora de Fatima, igual à largura nos fundos, e por 25,00m, de frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 300,00m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem da Praça olha o imóvel com o lote 04, e do lado esquerdo com o lote 09, e nos fundos com partes do lote 03, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 062.020.005.3. Matrícula nº 46.004 do CRI de Iguape/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 46004, conforme **Av.03 (20/10/2016)**, Criação do município com território delimitado e desmembrado dos Municípios de Iguape e Cananéia, passando a pertencer em sua totalidade à Comarca de Iguape/SP. **Av.04 (20/10/2016)**, O imóvel encontra-se inserido em área de proteção ambiental denominada APA da Ilha Comprida. **Av.05 (16/10/2017)**, INSCRIÇÃO MUNICIPAL sob o nº 062.020.005.3. **Av.08 (31/07/2019)**, Penhora nos autos nº 1066968-59.2018.8.26.0100, proposta por BANCO BRADESCO S/A, 30ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, execução civil. **Av.09 (23/08/2021)**, Penhora exequenda. **Av.10 (26/10/2021)**, Penhora nos autos nº 1066968-59.2018.8.26.0100, proposta por BANCO BRADESCO S/A, 30ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, execução civil.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 21.331,28 (SETEMBRO/2023).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - Lote de terreno sob o nº 09 (nove) da quadra 20 (vinte)**, do loteamento denominado "Balneário Jardim Portugal", situado na Ilha Comprida, perímetro urbano deste município de Iguape, medindo 12,00m, de frente para Praça Nossa Senhora de Fatima, igual à largura nos fundos, e por 25,00m, de frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 300,00m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem da Praça olha o imóvel com o lote 05, e do lado esquerdo com o lote 10, e nos fundos com o lote, digo, e nos fundos com partes do lote 08, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 062.020.009.3. Matrícula nº 46.008 do CRI de Iguape/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 46008, conforme **Av.03 (20/10/2016)**, Criação do município com território delimitado e desmembrado dos Municípios de Iguape e Cananéia, passando a pertencer em sua totalidade à Comarca de Iguape/SP. **Av.04 (20/10/2016)**, O imóvel encontra-se inserido em área de proteção ambiental denominada APA da Ilha Comprida. **Av.05 (16/10/2017)**, INSCRIÇÃO MUNICIPAL sob o nº 062.020.009.3. **Av.08 (31/07/2019)**, Penhora nos autos nº 1066968-59.2018.8.26.0100, proposta por BANCO BRADESCO S/A, 30ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, execução civil. **Av.09 (02/03/2021)**, Indisponibilidade de bens nos autos nº 0002925-06.2017.4.03.6126. **Av.10 (23/08/2021)**, Penhora exequenda. **Av.11 (26/10/2021)**, Penhora nos autos nº 1066968-59.2018.8.26.0100, proposta por BANCO BRADESCO S/A, 30ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, execução civil.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 21.331,28 (SETEMBRO/2023).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 42.662,56 (SETEMBRO/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 159.923,34 (janeiro/2021 - Conforme Fls. 138 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/11/2023 às 13h20min, e termina em 22/11/2023 às 13h20min; 2ª Praça começa em 22/11/2023 às 13h21min, e termina em 12/12/2023 às 13h20min.**

**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 70% 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** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 ARMEC CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO EIRELI EPP, EDUARDO BRUNACCI, ANDREA ASSIS BRUNACCI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/07/2020 - fls. 135. 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, 09 de outubro de 2023.

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

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

---

**PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**