

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **MGIC COMUNICAÇÃO LTDA** (CNPJ: 10.728.868/0001-66), **CARLOS AUGUSTO ORTALI** (CPF: 522.320.858-72), **JOSÉ FRANCISCO ORTALI** (CPF: 522.321.158-87), seu cônjuge e coproprietário(a) **MAURA REGINA BERTI ORTALI**, credores **ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS** (CNPJ: 51.913.903/0001-02), **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), *compromissário(a) vendedor(a)* **SORANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 48.228.001/0001-14), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1125925-48.2021.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 31.895.683/0001-16).

O(A) Dr(a). Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz(a) 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 - DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - UM LOTE de terreno sob nº 02, da quadra nº 06, com a área total de 1.851,00 metros quadrados, no loteamento denominado "Jardim das Palmeiras", deste município e comarca, que assim se descreve: "A linha divisória parte da margem da avenida nº 04, no canto de divisa com o lote nº 03; daí, deflete, digo, daí, segue confrontando com o referido lote no rumo N.E. 68º 36' alcançando com a distância de 54,60 metros o canto de divisa com o S.R. nº 05; deflete à direita e passa a confrontar com o S.R. retro citado, seguindo por 7,40 metros no rumo S.E; 32º 31' até um PC de um arco de círculo de raio igual a 61,00 metros; daí, segue pelo arco por 25,10 metros deflete à direita o segue ainda margeando o S.R, nº 05, no rumo S.E. 24º 16', até atingir com a distância de 2,00 metros, o canto de divisa com o lote nº 01; daí, deflete novamente à direita e passando a confrontar com o lote nº 01, segue por 61,90 metros no rumo S.W. 68º 36' até a Margem da avenida nº 04, já mencionada no início desta descrição; segue pelo alinhamento da avenida nº 04, em curva, atingindo o ponto de partida, com a distância de 32,75 metros. **Matrícula nº 9.109 do 01ª CRI de Bagança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 9.109, conforme **AV.02(19/06/2020)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0007084-85.2019.8.26.0099, perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, movida por ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS. **AV.03(18/11/2020)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0026660-41.2010.4.03.6182, perante a 6ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP, movida pela UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL. **AV.04(02/05/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos direitos do compromisso objeto do registro nº 01 (R.1) de JOSÉ FRANCISCO ORTALI nos autos do processo nº 0290400-19.1997.5.02.0061. **AV.05(22/07/2022)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0561333-23.1998.4.03.6182, perante a 3ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP, movida pela UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL. **AV.06(25/04/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1092793-97.2021.8.26.0100, movida por BANCO DO BRASIL.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 244.250,00 (junho/2023 - Conforme fls. 329 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.585.978,21 (dezembro/2022 - Conforme fls. 205/206 e 210 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/12/2023 às 11h30min, e termina em 13/12/2023 às 11h30min; 2ª Praça começa em 13/12/2023 às 11h31min, e termina em 31/01/2024 às 11h30min.

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 - 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.

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) MGIC COMUNICAÇÃO LTDA, CARLOS AUGUSTO ORTALI, JOSÉ FRANCISCO ORTALI, seu cônjuge e coproprietário(a) MAURA REGINA BERTI ORTALI, bem como os credores ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS, UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, BANCO DO BRASIL S/A, *compromissário(a) vendedor(a)* SORANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/05/2023. 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, 30 de outubro de 2023.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ(A) DE DIREITO