

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (20%) de bem imóvel e para intimação do requerido **FRANCISCO EDUARDO BOIANI** (CPF: 413.447.318-72), seu cônjuge e coproprietária **MARCIA VILELA BOIANI** (CPF: 254.011.358-31), **FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT** (CPF: 037.004.887-34), seu cônjuge **VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT** (CPF: 298.215.257-68), **MARIO PELOSI DE ALMEIDA** (CPF: 287.436.288-34), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0028890-58.2020.8.26.0224**, em trâmite na **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ** (CPF: 231.222.778-91).

O Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, 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 - Um terreno de formato retangular, ligeiramente trapezoidado, situado no bairro do Itaguá, perímetro urbano, medindo à Nordeste 90,50 metros, onde confronta com propriedade do proprietário; à Sudoeste mede 148,00 metros na direção 22º NW, confrontando com o loteamento denominado Sítio Santa Etelvina, empreendimentos e terras que pertenceram a Ladimir de Toledo Piza; a Noroeste tem um segmento em curva com 42,00 metros de frente para a Rua "C" do loteamento denominado "Jardim Alice", terras essas que pertenceram a Eugenio Toldi e partir de então segue em linha reta, na direção norte-sul, na extensão de 106,00 metros onde confronta com aparte do já mencionado loteamento denominado "Sítio Santa Etelvina", na direção mais ou menos de 72º SW, encerrando uma área de 13.156,00m² **Contribuinte nº 02.317.038-7. Matrícula nº 11.982 do 01ª CRI de Ubatuba/SP (descrição conforme matrícula mãe). ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 11982, conforme **R-52 (08/09/2008)**, Compra e venda da unidade nº 11 (onze) do Condomínio "Conjunto Residencial Altos da Praia Vermelha". **Av.67 (19/12/2018)**, Retificação da Incorporação. **Av.89 (30/11/2021)**, Indisponibilidade dos bens de Francisco Eduardo Boiani vinculada à Casa 11 (R-52), retro, no proc. Nº 0000104-46.2011.5.02.0318. **Av.96 (22/07/2022)**, Penhora Exequenda. **Av.98 (09/11/2022)**, Indisponibilidade dos bens de Francisco Eduardo Boiani vinculada à Casa 11 (R-52), retro, no proc. Nº 0000474-03.2012.5.02.0314. **Av.99 (28/11/2022)**, Penhora Movida por Francisco José de Siqueira Bittencourt no proc. Nº 1113663.76.2015. **Av.100 (23/03/2023)**, Indisponibilidade dos bens de Francisco Eduardo Boiani vinculada à Casa 11 (R-52), retro, no proc. Nº 0000472-36.2012.5.02.0313. **Av.101 (30/03/2023)**, Penhora Movida por Francisco José de Siqueira Bittencourt no proc. Nº 10010961-752021.8.26.0224.

OBS.1: Av.67 (19/12/2018) Retificação da Incorporação **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Nos termos do projeto de retificação acima mencionado, o condomínio do "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA PRAIA VERMELHA", destinado ao uso exclusivamente residencial, consiste no conjunto de dezessete (17) casas, com área construída total de 4.560,55m² e infraestrutura de apoio, consistente em portaria com casa do zelador, caixas d'água do condomínio, lixeira coletiva, além de áreas privativas descobertas de quintal e áreas comuns descobertas consistentes em vias de acesso e circulação interna, praça de estacionamento para visitantes, áreas de lazer, muros e cercas.

Portaria de Acesso do condomínio está situada na Rua C, n. 109, no bairro do Itaguá.

O condomínio ficará dividido em duas partes distintas: **(a)** uma consubstanciada de coisas e propriedade comum dos condôminos; **(b)** outra, consubstanciada de coisas de uso privativo dos condôminos, consistindo em unidades autônomas.

PARTES COMUNS: São partes de uso e propriedade comuns, indivisíveis e inalienáveis o solo, com a área de 13.156,00m²; os encanamentos troncos de água e esgoto, de energia elétrica e telefonia; os condutores de águas pluviais e muito especialmente, o portão de acesso (entrada e saída de veículos e pedestres), os muros divisórios do condomínio, as vias de circulação interna e de acesso às residências; a portaria com casa do zelador, as áreas de ajardinamento comuns ao conjunto; a praça de estacionamento para visitantes, e tudo o mais que sirva ao uso conjunto dos condôminos.

PARTE IDEAL (20%) do Imóvel que será levado a leilão - Casa n. 11: terá a área construída privativa de 314,8900m² e área construída comum de 4,3999m², somando área construída total de 319,2899m², mais o terreno de utilização exclusiva com área de 480,00m² e área comum descoberta de 346,8811m², perfazendo área de 826,8811m², participando no terreno condominial com uma fração ideal de 6,0580% e área privativa assim descrita: com área de 480,00m², tem a forma irregular com uma linha curva, tipo semiozoidal, medindo 40,00m ao NE e confrontando com a via interna central do condomínio; duas retas de 22,00m ao NO e 25,00m ao SO, confrontando com a Casa 13 e com a Casa 12, respectivamente, e que fazem um ângulo reto entre si.

Obs.²: Conforme petição de fls. 396/399 autos - Cumpre informar que existem outras ações judiciais em andamento, em que figuram os proprietários do mesmo bem imóvel, conforme abaixo:

a) Processo nº 1003783-36-2019.8.26.0642 - 1ª Vara Cível do Foro de Ubatuba - Extinção de condomínio c/c alienação judicial - MARIO PELOSI DE ALMEIDA X JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ, FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT, VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT, FRANCISCO EDUARDO BOIANI, MARCIA VILELA BOIANI; -

b) Processo nº 1016984-88.2019.8.26.0224- 6ª Vara Cível do Foro de Guarulhos - Ação de Cobrança - JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ x MARIO PELOSI DE ALMEIDA;

c) Processo nº 0010961-75.2021.8.26.0224 - 1ª vara Cível do Foro de Guarulhos - Ação de Cobrança - FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT x FRANCISCO EDUARDO BOIANI;

d) Processo nº 1051695-17.2022.8.26.0224 - 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos - Ação de cobrança - FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT x MARIO PELOSI DE ALMEIDA.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (20%): R\$ 421.248,05 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 2.106.240,25 (janeiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (20%) - R\$ 421.248,05 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 33.582,25 (março/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/03/2024 às 10h00min, e termina em 02/04/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 02/04/2024 às 10h01min, e termina em 22/04/2024 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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 - 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.

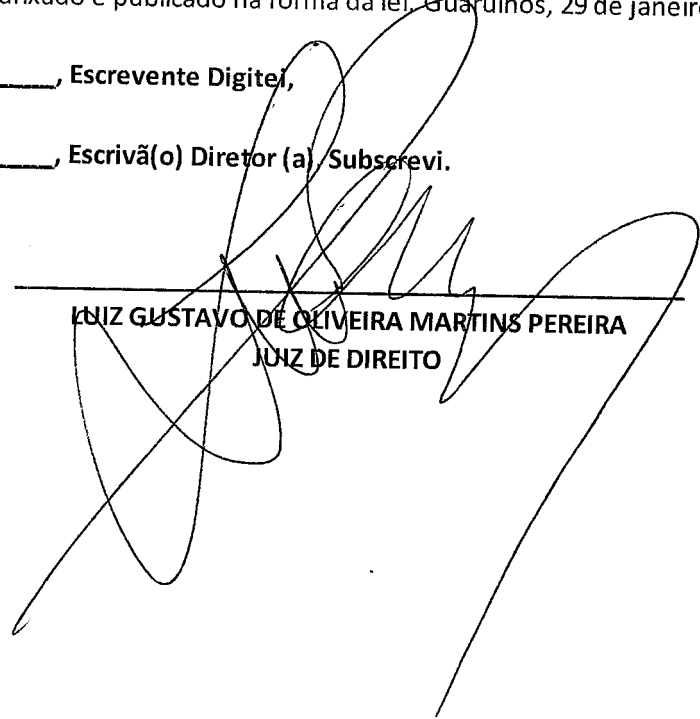
12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido FRANCISCO EDUARDO BOIANI, coproprietária e seu cônjuge MARCIA VILELA BOIANI, FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT, seu cônjuge VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT, MARIO PELOSI DE ALMEIDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/11/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 29 de janeiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digital,

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



LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA
JUIZ DE DIREITO