

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE RODRIGO LUIZ FERRAZ** (CPF: 218.797.278-03), nas pessoas de seus herdeiros **GISELE DOS SANTOS FREIRE** (CPF: 316.078.178-02), **EUCLIDES LUIZ FERRAZ** (CPF: 587.496.838-53), **MARIA IRIS DE LIRA FERRAZ** (CPF: 219.463.798-24), **ANDRÉ LUIZ FERRAZ** (CPF: 218.568.068-47), **THIAGO LUIZ FERRAZ** (CPF: 301.081.158-60), seus cônjuges se casados forem, a credora **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA** (CNPJ: 04.527.335/0001-13), a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a terceira interessada **ALINE ALVES DE ALMEIDA** (CPF: 223.967.378-80), seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1021343-18.2022.8.26.0405**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **LUCIANO REIS DA SILVA** (CPF: 350.339.986-09) e **ANGELICE HENTZ** (CPF: 028.242.549-71).

O(A) Dr(a). Liege Gueldini de Moraes, 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 - Apartamento nº 146, localizado no 14º andar do Edifício Volpi, bloco III, do Residencial Aquarela Brasileira, situado a Avenida José Julio nº 441 e Avenida Dona Blandina Ignes Julio, Osasco/SP, contendo a área privativa de 61,1293m²; área comum de divisão não proporcional de 19.800m², área comum de divisão proporcional de 21.178071m²; área total de 102.107371m², equivalente à fração ideal de 39.199729m², cabendo a esse apartamento as vagas de garagem números 327 e 330 localizadas no 2º subsolo. **Contribuinte nº 23241.63.92.0350.00.000.01. Matrícula nº 66.357 do 1ª CRI de Osasco/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 66.357, conforme **R.02 (10/01/2000)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel à Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.08 (14/07/2023)** averbação para constar penhora exequenda.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 323.679,90 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 38.914,60 (fevereiro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/04/2024 às 15h10min, e termina em 02/05/2024 às 15h10min; 2ª Praça começa em 02/05/2024 às 15h11min, e termina em 22/05/2024 às 15h10min.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

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

Fica o executado ESPÓLIO DE RODRIGO LUIZ FERRAZ, nas pessoas de seus herdeiros GISELE DOS SANTOS FREIRE, EUCLIDES LUIZ FERRAZ, MARIA IRIS DE LIRA FERRAZ, ANDRÉ LUIZ FERRAZ, THIAGO LUIZ FERRAZ, seus cônjuges se casados forem, a credora EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA, a credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a terceira interessada ALINE ALVES DE ALMEIDA, seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/09/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco/SP, 28 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LIEGE GUELDINI DE MORAES
JUIZ(A) DE DIREITO