

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **ESPÓLIO DE MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES** *na pessoa de seu inventariante dativo DANIEL DUARTE ELORZA*, OAB/SP nº 274.283, coproprietária **CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES** (CPF: 195.244.798-42), credores **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **KM3 PATRIMONIAL S.A** (CNPJ: 19.192.010/0001-02), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0017370-22.2019.8.26.0100**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE TOBIAS AKER** *na pessoa de sua inventariante ROSA AKER VITALIVITALI* (CPF: 175.836.848-97).

O Dr. Fabio Coimbra Junqueira, 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 - CASA N.º 1-B. TIPO 1, da VILA "B", do CONDOMÍNIO RAÍZES JUQUEHY, situado na Avenida Mãe Bernarda, n.º 1.566, no Bairro Juqueí, distrito de Maresias, neste município, possuindo dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo contém: sala de estar, sala de jantar, sala de uso múltiplo, lavabo, cozinha, área de serviço, dois depósitos, banheiro de empregada, varanda coberta, varanda descoberta, área de churrasqueira e escada de acesso ao pavimento superior; e o pavimento superior contém: quatro suítes, quatro banheiros e varanda descoberta. Tem a área construída privativa coberta (computável) de 300,840m² (sendo 183,660m² no pavimento térreo e 117,180m² no pavimento superior), privativa descoberta (não computável) de 63,320m², comum coberta (computável) de 19,185m² e comum descoberta (não computável) de 154,135m², encerrando, portanto, área total construída coberta e descoberta de 537,481m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,00634% no terreno do condomínio (que tem 276.571,71m²). Sua construção ocupa 183,66m² (cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e seis décimos quadrados) do terreno condominial, e fica-lhe reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 606,12m² (seiscentos e seis metros quadrados e doze décimos quadrados) do mesmo terreno condominial. Esta área (606,12m²), somada com a área do terreno ocupada pela construção (183,66m²), forma um terreno com a superfície de 789,78m² (setecentos e oitenta e nove metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados), cuja discriminação (art. 8º, alínea "a", da lei nº 4.591/64) consta na folha auxiliar do projeto. Confronta na frente com a área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, que faz divisa com a área de terreno comum de circulação interna do condomínio (rua interna); no lado esquerdo de quem da frente a olha, com a área de terreno comum, de uso exclusivo da casa nº 2-B da mesma vila; no lado direito com a área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, que faz divisa com a área comum ajardinada do condomínio e com a área de terreno comum de circulação interna do condomínio (rua interna); e no fundo com a área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, até o leito do Riacho do Teixeira, que faz divisa com a área comum ajardinada do condomínio. Tem o direito a estacionar, na frente ou na lateral, na área de terreno comum reservada para sua utilização exclusiva (mas nunca na área de preservação permanente), quatro automóveis de passeio de pequeno ou médio portes. **Contribuinte nº 3133.111.5225.0147.0000(Todo o condomínio). Matrícula nº 42.102 do 01ª CRI de São Sebastião/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 42.102, conforme **AV.01(22/11/2011)**, TRANSPORTE - SERVIDÃO DE PASSAGEM, fica a presente averbação para constar a servidão de passagem de oleoduto sob o terreno onde foi implantado o Condomínio Raízes do Juquehy em favor da Petróleo Brasileiro S/A, cuja área encerra 3.181,95m². **AV.02(22/11/2011)**, TRANSPORTE - PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, fica a presente averbação para constar a área verde de preservação com 145.452,10m² sob o terreno onde foi implantado o Condomínio Raízes de Juquehy. **AV.08(13/08/2015)**, ÓBITO, fica a presente averbação para constar o falecimento de MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES. **AV.10(14/07/2020)**, PENHORA, fica a parte ideal de 50% do presente imóvel PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1019489-78.2015.8.26.0002, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **AV.11(30/09/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.13(10/10/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada

a indisponibilidade dos bens de CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES nos autos do processo nº 0014962-27.2020.8.26.0002. **AV.14(10/10/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES e CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES nos autos do processo nº 1000059-95.2020.5.02.0710. **AV.15(28/08/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1023603-60.2015.8.26.0002, perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movida por BANCO BRADESCO S/A. **AV.16(28/08/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1030780-07.2017.8.26.0002, perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A. **AV.17(13/09/2023)**, PENHORA, fica a parte ideal de 50% do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1045107-85.2016.8.26.0002, perante a 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movida por KM3 PATRIMONIAL S.A.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBSERVAÇÃO: 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. **Parte penhorada: 50%.**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 5.288.235,00 (abril/2022 - Conforme Decisão de fls. 652/654 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.155.775,40 (janeiro/2022 - Conforme fls. 384/386 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/04/2024 às 11h10min, e termina em 29/04/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 29/04/2024 às 11h11min, e termina em 06/06/2024 às 11h10min.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

Fica o requerido ESPÓLIO DE MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES *na pessoa de seu inventariante dativo* DANIEL DUARTE ELORZA, coproprietário(a) CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES, bem como os credores BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, BANCO BRADESCO S/A, ITAÚ UNIBANCO S/A, KM3 PATRIMONIAL S.A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/04/2020. 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, 13 de março de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FABIO COIMBRA JUNQUEIRA
JUIZ DE DIREITO