

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação da requerida **ESPOLIO DE IRACEMA FERRARI RAPALLO** (CPF: 185.183.658-64), na pessoa de seu inventariante **SUZANA REGINA RAPALLO** (CPF: 689.235.031-34), **WALTER JOSÉ RAPALLO** (CPF: 035.002.328-09), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceira interessada **SUSANA REGINA RAPALLO OU SUSANA REGINA RAPALLO DEN HARTOG** (CPF: 689.235.031-34), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **Processo nº 0014479-05.2017.8.26.0001**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO ROSA CRISTINA** (CNPJ: 56.994.064/0001-00).

O Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, MM. Juiz 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O APARTAMENTO SOB Nº 122 - DUPLEX, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO ROSA CRISTINA, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, possuindo a área exclusiva de 202,1322 metros quadrados, área comum de 54,693334 metros quadrados, área total de 256,82553 metros quadrados, com uma fração ideal no terreno de 0,050046. **Contribuinte nº 072.070.00804. Matrícula nº 64.261 do 03º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 64261, conforme **Av.2(26/04/2018)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 5.583,60 até 20/09/2023 e dívida ativa no valor de R\$ 96.238,35, totalizando R\$ 101.821,95 até 20/09/2023.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - A VAGA individual e indeterminada para abrigar 01 carro de passeio, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, possuindo a área útil de 10,45 metros quadrados a área comum de 27,164582 metros quadrados, e área total de 37,614582 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,0073297 no terreno. **Contribuinte nº 072.070.01207. Matrícula nº 64.262 do 03º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 64262, conforme **Av.2(20/03/2020)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 621,10 até 20/09/2023 e dívida ativa no valor de R\$ 6.397,41, totalizando R\$ 7.018,51 até 20/09/2023.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - A VAGA individual e indeterminada para abrigar 01 carro de passeio, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, possuindo a área útil de 10,45 metros quadrados, a área comum de 27,164582 metros quadrados, e área total de 37,614582 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,0073297 no terreno. **Contribuinte nº 072.070.01215. Matrícula nº 64.263 do 03º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 64263, conforme **Av.2(20/03/2020)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 621,10 até 25/04/2023 e dívida ativa no valor de R\$ 8.917,83, totalizando R\$ 9.538,93 até 20/09/2023.

OBSERVAÇÕES EM RELAÇÕES AOS LOTES: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 246/305 e Laudo Complementar de fls. 364/402, o Condomínio Edifício Rosa Cristina é constituído por bloco único, com 12 andares superiores, com dois apartamentos residenciais por andar e dois subsolos, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Igapira, nº 74. Constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, incluindo vias da circulação de pedestres com hall social, sistema viário, salão de festas, os quais estão servidos por dois elevadores. O apartamento duplex possui no primeiro pavimento: 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte com closet, banheiro social, sala para dois ambientes com terraço, lavabo, cozinha e área de serviço, no segundo pavimento: sala íntima, um dormitório, banheiro, depósito e terraço, com idade física estimada de 31 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo" e enquadra-se na referência "C" - regular. As 02 (duas) vagas são individuais e indeterminadas para abrigar 01 carro de passeio cada uma, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina.

OBS¹: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício Rosa Cristina, situado à Rua Igapira, 74, Santa Terezinha, São Paulo/SP, CEP 02405-080, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

OBS²: Consta, às fls. 89/101, cópia do esboço de partilha dos bens deixados por JOSÉ WALTER RAPALLO, que inclui os imóveis a serem pracedados, extraída do processo nº 05/016623-0 (0016623-69.2005.8.26.0001), perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Local, bem como de sua homologação, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS³: Consta, às fls. 443/446, a informação do falecimento da corequerida IRACEMA FERRARI RAPALLO, falecida de 2018, cuja ação de inventário foi ajuizada sob o nº 1016416-91.2021.8.26.0001, perante 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Local, tendo sido SUSANA REGINA RAPALLO, nomeada como inventariante do espólio, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS⁴: Conforme decisão de fls. 48/50 e 190, as penhoras recaíram sobre a integralidade dos imóveis.

OBS⁵: Caberá ao arrematante eventual regularização junto ao Cartório de Registros de Imóveis.

OBS⁶: Consta as fls. 741, que o inventário de JOSÉ WALTER RAPALLO, foi sentenciado em 2007, não há espólio a ser intimado. (Processo nº 0016623-69.2005.8.26.0001).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.166.010,49 (JANEIRO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 836.648,93 (JANEIRO/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/04/2024 às 10h00min, e termina em 18/04/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 18/04/2024 às 10h01min, e termina em 08/05/2024 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 50% 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 50% 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 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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 os requeridos ESPOLIO DE IRACEMA FERRARI RAPALLO, WALTER JOSÉ RAPALLO, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiro(a) interessado SUSANA REGINA RAPALLO OU SUSANA REGINA RAPALLO DEN HARTOG, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 01/11/2017, 11/11/2019, 11/11/2019 respectivamente. 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 janeiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADEVANIR CARLOS MOREIRA DA SILVEIRA
JUIZ(A) DE DIREITO