

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **FELIX AUGUSTO LUSTOSA DE ABREU** (CPF: 226.303.337-87), seu cônjuge **VERA LÚCIA BESSA DE ABREU** (qualificação ignorada), **ORLANDO PEREIRA BARBOSA JUNIOR** (CPF: 867.631.138-20), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO** (CNPJ: 28.606.630/0001-23), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1064268-76.2019.8.26.0100 – Ordem nº 1075/2019**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO SOFISA S/A** (CNPJ: 60.889.128/0001-80).

O Dr. Guilherme Silveira Teixeira, 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 - Imóvel constituído por uma área de terras próprias, desmembrada de maior porção, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Mury, Nªs Coloniais 28 e 29, no 1º Distrito do Município de Nova Friburgo/RJ, designada pela área B da planta aprovada pela PMNF em 26/04/1976, com a área de 17.816,00 m²; medindo de testada para a Estrada e confrontando com sucessores de Walter Zabel, três segmentos de 35,00 metros, 65,30 metros e 32,70 metros; do lado que confronta com a área A da mesma planta, mede 116,00 metros confrontando com sucessores de Walter Zabel, mede quatro segmentos de 14,60 metros, 54,309 metros, 41,80 metros e 34,00 metros, confrontando com herdeiros de Ângelo Melqueta; mede três segmentos retos e quebrados de 118,00 metros, 7,75 metros e 66,85 metros, confrontando com A. Ferreira; mede 24,75 metros, confrontando com Fritz Pawlitzki, mede quatro segmentos de 18,00 metros, 17,50 metros, 38,70 metros e 32,40 metros. **Título Anterior:** R. 5. 302 folhas 002 do Livro 2-A. **Contribuinte nº 9690511424000.3** (Conforme fls. 1212 dos autos). **Matrícula nº 28.338 do 1ª CRI de Nova Friburgo/RJ. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 28338, conforme **Av. 01 (13/09/2019) e R. 04 (21/02/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1059972-11.2019.8.26.0100, 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 02 (13/09/2019) e R. 03 (03/01/2020)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 58.870,01 (até 19/02/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.421.960,75 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 14h40min, e termina em 10/04/2024 às 14h40min; 2ª Praça começa em 10/04/2024 às 14h41min, e termina em 27/05/2024 às 14h40min.

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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 – *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação.* 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 os executados FELIX AUGUSTO LUSTOSA DE ABREU, seu cônjuge VERA LÚCIA BESSA DE ABREU, ORLANDO PEREIRA BARBOSA JUNIOR, seu cônjuge, se casado for, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/11/2019. 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, 19 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA
JUIZ DE DIREITO