

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **PROVENCE COSMÉTICOS S/A** (atual denominação de **MAKE- UP BRASIL S/A**) (CNPJ: 53.626.214/0001-34), na pessoa de seu representante legal; **ROGÉRIO MARCOS RUBINI** (CPF: 352.383.059-15), **MARTA MERCEDES WATZCO RUBINI** (CPF: 264.499.958-82), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos credores **INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – INSS** (CNPJ: 29.979.036/0001-40), **JOÃO FERREIRA FILHO** (CPF: 184.397.548-33), **DAVI MARIANO** (CPF: 269.606.868-22), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0117-71), **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 17.184.037/0001-10), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **UNIÃO FEDERAL** (CNPJ: 26.994.558/0042-00), **LAKE SECURITIZADORA S/A** (CNPJ: 11.862.719/0001-58), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOAO DA BOA VISTA** (CNPJ: 46.429.379/0001-50), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0008020-86.2004.8.26.0568 – Ordem nº 1130/2007**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP**, requerida por **BNDES PARTICIPAÇÕES S/A BNDESPAR** (CNPJ: 00.383.281/0001-09).

O Dr. Misael dos Reis Fagundes, 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno em aberto, constituído pelo lote número um (1), da quadra H, da planta do loteamento residencial denominado Parque dos Jequitibas, em zona urbana da cidade de São João da Boa Vista/SP, contendo a área de 371,00 m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e um metros quadrados), medindo 22,39 metros (vinte e dois metros e trinta e nove centímetros), mais 4,15 metros (quatro metros e quinze centímetros) de frente para a Rua 8 (oito); nos fundos mede 24,00 metros (vinte e quatro metros) confrontando com os lotes 29 e 30; no lado direito mede 24,70 metros (vinte e quatro metros e setenta centímetros), confrontando com o lote 02 e no lado esquerdo mede 6,00 metros (seis metros) confrontando com o lote 31. **Contribuinte nº 37.008.0010.001** (Conforme fls. 2301 dos autos). **Matrícula nº 34.630 do CRI de São João da Boa Vista/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 2341/2364, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Wenceslau Batista, s/n, Parque Jequitibás, São João da Boa Vista/SP. Sobre o terreno possui a área construída de 237,60 m<sup>2</sup> (não averbada na matrícula), que encontra-se agregada ao imóvel existente na esquina, de propriedade do requerido, sito na esquina das Ruas Carlos Roberto Bonareti com a Rua Wenceslau Batista. Trata-se de uma área independente, utilizada pelos moradores da residência principal, dividida em salas de atividades diversas, sala de massagem e brinquedoteca. A construção possui 02 (dois) pavimentos, composta de sala, sanitário, brinquedoteca e sala de massagem. O imóvel possui a idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 34630, conforme **R. 03 (29/07/1996)**, PENHORA em favor do INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - INSS, Processo nº 41/95, 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **R. 04 (26/05/1998)**, PENHORA em favor do INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - INSS, Processo nº 53/95, 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **R. 05 (05/04/2000)**, PENHORA em favor de JOÃO FERREIRA FILHO, Processo nº 836/1999, Vara do Trabalho da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **R. 06 (05/07/2001)**, PENHORA em favor de DAVI MARIANO, Processo nº 00.879/1999, Vara do Trabalho de São João da Boa Vista/SP. **R. 07 (26/02/2007)**, PENHORA em favor do INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - INSS, Processo nº 2006.61.27.001648-2, 1ª Vara Federal da 27ª Subseção Judiciária de São João da Boa Vista/SP. **Av. 08 (24/07/2009)**, PENHORA em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 2007.61.27.001152-0, 27ª Subseção Judiciária - 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP. **Av. 09 (24/07/2009)**, PENHORA em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 2009.61.27.001870-4, 1ª Vara Federal da 27ª Subseção Judiciária de São João da Boa Vista/SP. **Av. 10 (15/04/2011)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 11 (18/12/2015)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1003613-34.2015.8.26.0568, 1ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 12 (22/12/2015)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1003413-27.2015.8.26.0568, 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 13 (22/12/2015)**, **Av. 20 (28/02/2019)** e **Av. 22 (17/06/2021)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, PENHORA e

INDISPONIBILIDADE DE BENS em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1003431-48.2015.8.26.0568, 1ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 14 (07/11/2016)**, PENHORA em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 1001742-32 (1001742-32.2016.8.26.0568), 2ª Vara Federal da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 15 (05/04/2017)**, PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1005494-12.2016.8.26.0568, 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 16 (24/04/2017)**, PENHORA em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1003414-12.2015.8.26.0568, 2ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 17 (26/07/2018)**, PENHORA em favor da UNIÃO FEDERAL, Processo nº 5000946-81.2018.403.6127, 1ª Vara Federal da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 18 (02/10/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de LAKE SECURITIZADORA S/A, Processo nº 0022422-18.2018.8.16.0001, 13ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR. **Av. 19 (13/02/2019)**, PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 100361334, 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 21 (08/08/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1001613-27.2016.8.26.0568, 2ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. **Av. 23 (06/08/2021)**, PENHORA em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1003051-25.2015.8.26.0568, 2ª Vara Cível da Comarca de São João de Boa Vista/SP. **Av. 24 (11/11/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000880-08.2018.5.02.0084, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial- GAEP - Tribunal Regional da 2ª Região - São Paulo - TST - Tribunal Superior do Trabalho.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.999,75 (até 25/10/2023).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.198.068,38 (outubro/2023 - 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 13h40min, e termina em 08/04/2024 às 13h40min; 2ª Praça começa em 08/04/2024 às 13h41min, e termina em 29/04/2024 às 13h40min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação (1ª e 2ª Praças). Com relação à possibilidade de pagamento a prazo, fica deferido com oferta de pelo menos 25% do preço à vista, com as parcelas restantes pagas até o dia 05 de cada mês, devidamente corrigidas com incidência de correção monetária pelos índices aplicados à poupança, por meio de depósito judicial, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante constituição de garantia na modalidade de hipoteca Judiciária.

**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 eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, § único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.* 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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 PROVENCE COSMÉTICOS S/A (atual denominação de MAKE- UP BRASIL S/A), na pessoa de seu representante legal; ROGÉRIO MARCOS RUBINI, MARTA MERCEDES WATZCO RUBINI, seus cônjuges, se casados forem, bem como os credores INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL - INSS, JOÃO FERREIRA FILHO, DAVI MARIANO, FAZENDA NACIONAL, BANCO SAFRA S/A, BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, ITAÚ UNIBANCO S/A, UNIÃO FEDERAL, LAKE SECURITIZADORA S/A, BANCO BRADESCO S/A, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOAO DA BOA VISTA e demais

interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/12/2006. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São João da Boa Vista, 05 de fevereiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrevente Digitei,**

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

---

**MISAEL DOS REIS FAGUNDES**  
**JUIZ DE DIREITO**