

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIRETOS POSSESSÓRIOS de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE DELEZINO JORGE DOS SANTOS FILHO** (CPF: 070.727.018-93), na pessoa de seu representante legal Alessandra Menezes dos Santos (CPF: 303.000.838-07), bem como de seu cônjuge, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0002894-85.2010.8.26.0587**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE LUZIA MARQUES DOS SANTOS** (CPF: 005.117.078-78), na pessoa de seu representante legal Diego Marques Santos do Carmo (CPF: 360.522.598-50).

O Dr. Guilherme Kirschner, 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 - DIRETOS POSSESSÓRIOS - Imóvel de uso misto composto por edificações unifamiliares e comercial localizada na Av. Adelino Tavares, nº 550, Barra do Sahy, São Sebastião/SP, com área de terreno 484,00 m² e total construído de 385,00 m², em região urbana do Litoral Norte do Estado de São Paulo. - Contribuinte nº 3133.114.3229.0689.0100. **Edificação 1:** uso comercial, localizado na testada do terreno com pavimento único. A área interna é composta por um salão e um sanitário de padrão construtivo simples, constituídos por piso cerâmico comum, o revestimento das áreas secas são compostas por acabamento argamassado sob pintura enquanto que o acabamento de áreas úmidas são compostas por revestimento cerâmico comum e estruturas de concreto armado simples. As esquadrias são compostas por madeira e vidro, louças e metais sanitários de acabamento simples. O fechamento do forro é de madeira e a cobertura constituída por telhas cerâmicas suportadas por estrutura de madeira. **Edificação 2:** uso residencial, contígua à edificação comercial com pavimento único. A área interna é composta por cozinha, dormitório e sanitário de padrão construtivo simples, piso cerâmico comum, o revestimento das áreas secas são compostas por acabamento argamassado sob pintura enquanto que o acabamento de áreas úmidas são compostas por revestimento cerâmico comum e estruturas de concreto armado simples. As esquadrias são compostas por madeira e vidro, louças e metais sanitários de acabamento simples e tampo da cozinha em pedra natural com cuba em inox. O fechamento do forro é de madeira e a cobertura constituída por telhas cerâmicas suportadas por estrutura de madeira. **Edificação 3:** uso residencial, localizada na área central do terreno com pavimento único. A área interna é composta por cozinha, dois dormitórios e sanitário, de padrão construtivo simples, o piso das áreas secas são de cimentado e revestimento composto por acabamento argamassado sob pintura enquanto que o acabamento de áreas úmidas são compostas por revestimento cerâmico comum e estruturas de concreto armado simples. As esquadrias são compostas por madeira e vidro, louças e metais sanitários de acabamento simples e tampo da cozinha em pedra natural com cuba em inox. O fechamento do forro é de madeira e a cobertura constituída por telhas cerâmicas suportadas por estrutura de madeira. **Edificação 4:** uso residencial, aos fundos do terreno com dois pavimentos. A área interna é composta por varanda, área de serviço, cozinha, copa, sala e um dormitório conjugado com sala e dois sanitários, no pavimento superior dois dormitórios, sanitário e um mezanino, de padrão construtivo médio, piso cerâmico comum, o revestimento das áreas secas são compostas por acabamento argamassado sob pintura enquanto que o acabamento de áreas úmidas são compostas por revestimento cerâmico comum e estruturas de concreto armado simples. Essa edificação possui laje forro e estrutura de madeira. As esquadrias são compostas por madeira e vidro, louças e metais sanitários de acabamento simples e tampo da cozinha em pedra natural com cuba em inox. O fechamento do forro é de madeira e a cobertura constituída por telhas cerâmicas suportadas por estrutura de madeira. **Edificação 5:** uso residencial (depósito), localizada na área contígua ao muro divisório à esquerda do terreno de quem olha o imóvel pela frente. A área interna é composta por um salão e sanitário, de padrão construtivo simples, piso cimentado e o revestimento das áreas secas são compostas por acabamento argamassado sob pintura enquanto que o acabamento de áreas úmidas são compostas por revestimento cerâmico comum e estruturas de concreto armado simples. As esquadrias são compostas por madeira e vidro, louças e metais sanitários de acabamento simples. O

fechamento do forro é de madeira e a cobertura constituída por telhas cerâmicas suportadas por estrutura de madeira.

OBS¹: Imóvel descrito conforme laudo de avaliação de fls. 545/546.

OBS²: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 -AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.759.292,88 (dezembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 -DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 292.388,77 (dezembro/2023).

4 -DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 10h30min, e termina em 08/04/2024 às 10h30min;

2ª Praça começa em 08/04/2024 às 10h31min, e termina em 09/05/2024 às 10h30min.

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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

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 oexecutado ESPÓLIO DE DELEZINO JORGE DOS SANTOS FILHO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Sebastião, 17 de janeiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GUILHERME KIRSCHNER
JUIZDE DIREITO