

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação dos executados **NOSTRE GOZZI LTDA ME** (CNPJ: 03.655.903/0001-07), na pessoa de seu representante legal Rodolfo Alves Moraes Filho (CPF: 021.761.428-02), **RODOLFO ALVES MORAES FILHO** (CPF: 021.761.428-02), seu cônjuge se casado for, a coproprietária **PAULA REGINA ROLIM DE MORAES** (CPF: 245.597.868-01), seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0021282-48.2009.8.26.0562**, em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP**, requerida por **CONCAIS S/A** (CNPJ: 02.092.233/0001-97).

O(A) Dr(a). José Alonso Beltrame Júnior, MM. Juiz(a) 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Apartamento nº 12 do 1º andar do Edifício Marques de Santa Cruz, situado à Rua Itambé nº 367, no 7º Subdistrito da Consolação - São Paulo/SP, com a área exclusiva de 101,51m², área comum de 22,66m², perfazendo a área total construída de 124,17m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,03055%. **Contribuinte nº 010.011.0754-3. Matrícula nº 61.312 do 5º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 61.312, conforme **R.07 (06/05/2010)** registro para constar doação da metade ideal do imóvel de Rodolfo Alves Moraes Filho à Paula Regina Rolim de Moraes. **R.08 (06/05/2010)** registro para constar usufruto vitalício sobre a metade ideal do imóvel em favor de Rodolfo Alves de Moraes Filho. **AV.09 (12/11/2013)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS¹:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$1.879,70 (Exercício 2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 13.601,91, totalizando R\$ 15.481,61 até 15/02/2024.

**OBS²:** Conforme certidão de 05/11/2013, foi reconhecida a ineficácia das doações e fraude à execução. Pendente a regularização da averbação na matrícula.

**OBS³:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.262.866,88 (fevereiro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Box nº 30 de garagem do 2º subsolo dos Edifícios Marques de Santa Cruz e Marques de Lajes, situado à Rua Itambé nº 367, no 7º Subdistrito da Consolação - São Paulo/SP, com a área de 26,86m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,08793%. **Contribuinte nº 010.011.0884-1. Matrícula nº 61.313 do 5º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 61.313, conforme **R.07 (06/05/2010)** registro para constar doação da metade ideal do imóvel de Rodolfo Alves Moraes Filho à Paula Regina Rolim de Moraes. **R.08 (06/05/2010)** registro para constar usufruto vitalício sobre a metade ideal do imóvel em favor de Rodolfo Alves de Moraes Filho. **AV.09 (12/11/2013)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS¹:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$319,98 (Exercício 2024) até 15/02/2024.

**OBS²:** Conforme certidão de 05/11/2013, foi reconhecida a ineficácia das doações e fraude à execução. Pendente a regularização da averbação na matrícula.

**OBS³:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 167.118,81 (fevereiro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.429.985,69 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.171.416,83 (setembro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 15h30min, e termina em 15/04/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 15/04/2024 às 15h31min, e termina em 06/05/2024 às 15h30min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação 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, Par. 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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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 NOSTRE GOZZI LTDA ME, na pessoa de seu representante legal Rodolfo Alves Moraes Filho, RODOLFO ALVES MORAES FILHO, seu cônjuge se casado for, a coproprietária PAULA REGINA ROLIM DE MORAES, seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/11/2013. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos/SP, 15 de fevereiro de 2024.

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

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

---

**JOSÉ ALONSO BELTRAME JÚNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**