



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ASTÚRIAS TURISMO LTDA.** (CNPJ: 49.958.861/0001-76), na pessoa de seu representante legal; **DÉCIO DA SILVA BUENO** (CPF: 002.774.369-15), **FREDERICO MARTINS MATOS** (CPF: 027.798.899-34), seus cônjuges, se casados forem, da coproprietária **FRANCIS VALDÍVIA DE MATOS** (CPF: 402.392.259-53), seu cônjuge, se casada for, do credor hipotecário **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A** (CNPJ: 33.700.394/0001-40), bem como o credor **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS** (CNPJ: 20.971.057/0001-45), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0003267-68.2007.8.26.0152** – **Ordem nº 543/2007**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP**, requerida por **ASTRAZENECA DO BRASIL LTDA.** (CNPJ: 60.318.797/0001-00).

A Dra. Renata Meirelles Pedreno, MM. Juíza 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 - Apartamento nº 81 localizado no 8º andar ou 9º pavimento do Edifício do Sol, integrante do empreendimento denominado Portal da Cidade, situado na Rua Maria Nader Calfat nº 250 e Rua Frederico Guarinon, no bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito- Santo Amaro, com a área privativa de 159,64 m² e área comum de divisão não proporcional de 68,868 m², correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem coletiva para a guarda de igual número de veículos e a 1 armário/depósito indeterminado localizados nos 2º e 1º subsolos, e a área comum de divisão proporcional de 87,296 m², perfazendo a área total construída de 315,804 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3013% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 16 feito na matrícula nº 168.516. **Contribuinte nº 170.196.0305.9** (Conforme Av. 08). **Matrícula nº 230.605 do 11º CRI da Capital/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 170/179, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Frederico Guarinon, nº 125, Jardim Ampliação, São Paulo/SP. O apartamento é composto de terraço, lavabo, sala de estar/jantar, sala íntima/TV, 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro, copa/cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de funcionário e 02 (duas) vagas de garagem. O imóvel possui a idade aparente de 32 anos e seu estado de conservação é regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 230605, conforme **R. 06 (13/10/1994)** e **Av. 07 (13/10/1994)**, **HIPOTECA** e **CESSÃO** em favor de UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A. **Av. 12 (21/09/2012)**, **ARRESTO** em favor do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, Processo nº 0080463-63.1996.8.19.0001, 7ª Vara Empresarial da Capital/RJ. **Av. 13**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(12/11/2018), PENHORA EXEQUENDA - “Consta da decisão proferida em 08/03/2018, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Seung Chul Kim, que não há necessidade do reconhecimento da existência de fraude à execução, porque já houve decisão judicial proferida pela E. 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital/RJ, declarando a nulidade da transferência do imóvel para a ex - esposa do requerido constante do R. 11, consoante se denota a fls. 229, de modo que possuindo tal decisão, efeito “erga omnes”, não há necessidade de pronunciamento judicial de fraude a execução, que possui efeito apenas entre as partes litigantes deste feito”.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 01/02/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.*

OBS²: *Conforme constam as fls. 463/464, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0080463-63.1996.8.19.0001, em trâmite perante a 7ª Vara Empresarial da Capital/RJ, tendo como autor Ministério Público do Estado de Minas Gerais.*

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

OBS⁴: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 774.701,40 (janeiro/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 26/04/2024 às 10h40min, e termina em 29/04/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 29/04/2024 às 10h41min, e termina em 20/05/2024 às 10h40min.

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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados ASTÚRIAS TURISMO LTDA., na pessoa de seu representante legal; DÉCIO DA SILVA BUENO, FREDERICO MARTINS MATOS, seus cônjuges, se casados forem, a coproprietária FRANCIS VALDÍVIA DE MATOS, seu cônjuge, se casada for, o credor hipotecário UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, bem como o credor MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/11/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Cotia, aos 06 de março de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)

4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**