

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **DULCINÉA SANTOS SOUZA** (CPF: 345.199.805-00), representada por seu curador **CARLOS ROBERTO SOUZA DOS SANTOS** (CPF: 578.655.665-49), bem como dos credores **PLÁCIDO DIAS CAMPOS** (CPF: 234.057.678-49), **MANOEL RODRIGUES SOARES** (CPF: 126.044.618-20), **ADÃO AUGUSTO MARTINS SOARES** (CPF: 885.703.208-68), **MANOEL GOMES DE CARVALHO NETO** (CPF: 736.964.988-15), **ANA ROSA COURACEIRO DOS SANTOS** (CPF: 262.456.058-06), **JOSINO FERREIRA FILHO** (CPF: 710.266.658-68), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KINDERLEY** (CNPJ: 52.257.193/0001-64), **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 53.773.404/0001-84), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1005769-26.2015.8.26.0590 – Ordem nº 635/2015**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP**, requerida por **MÁRCIO MITSUNORI SATO** (CPF: 018.055.558-80).

O Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos, 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 - O Apartamento sob nº 2, localizado no pavimento superior do prédio situado na Praça General Canrobert Pereira da Costa, nº 254, na cidade e comarca de São Vicente/SP, a área útil de 82,78 m², área de garagem de 12,50 m², área comum de 21,49 m² e área total construída de 116,770 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 36,16% do todo. É de seu uso exclusivo, uma vaga de garagem localizada no pavimento térreo, medindo 2,50 metros de frente por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pela frente de quem da área de circulação do condomínio, fronteira à área de lazer que dá para o prédio nº 6 da Rua Osias Isidoro dos Santos, olha para a vaga de garagem, com a própria área de circulação do condomínio; do lado direito e na mesma posição de observação com a área de circulação de condomínio, do lado esquerdo com a garagem de uso exclusivo do apartamento 1 e nos fundos com área de recuo do prédio. **Contribuinte nº 31.00270.2002.00254.004. Matrícula nº 132.089 do CRI de São Vicente/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 123/137, o referido imóvel encontra-se situado à Rua General Canrobert Pereira da Costa, nº 254, no Bairro Catiapoã, São Vicente/SP. O imóvel é composto sala, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, hall de distribuição, banheiro social, cozinha, área e WC de serviço e 01 vaga de garagem. Trata-se de Apartamento de Padrão Simples com elevador, que possui a idade aparente de 25 anos e seu estado de conservação é regular.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 132089, conforme **Av. 06 (23/05/2016)** e **Av. 11 (05/12/2018)**, PENHORA EXEQUENDA e EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO. **Av. 07 (05/10/2016)**, PENHORA em favor de PLÁCIDO DIAS CAMPOS, Processo nº 1002210-61.2015.8.26.0590, 3ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP. **Av. 08 (25/07/2017)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de MANOEL RODRIGUES SOARES, Processo nº 1007144-49.2015.8.26.0562/01, 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **Av. 09 (27/09/2017)**, PENHORA em favor de ADÃO AUGUSTO MARTINS SOARES, Processo nº 1005223-89.2014.8.26.0562, 9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **Av. 10 (21/06/2018)**, PENHORA em favor de MANOEL GOMES DE CARVALHO NETO, Processo nº 1000801-16.2017.8.26.0223, 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP. **Av. 12 (11/02/2019)**, PENHORA em favor de ANA ROSA COURACEIRO DOS SANTOS, Processo nº 1010997-66.2015.8.26.0562-01, 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **Av. 13 (23/08/2019)**, PENHORA em favor de JOSINO FERREIRA FILHO, Processo nº 1004201-72.2018.8.26.0071, 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP. **Av. 14 (15/09/2021)**, PENHORA em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KINDERLEY, Processo nº 0016452-53.2020.8.26.0562, 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Vicente/SP, em 28/02/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 371.952,94 (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 03/05/2024 às 13h00min, e termina em 06/05/2024 às 13h00min; 2ª Praça começa em 06/05/2024 às 13h01min, e termina em 27/05/2024 às 13h00min.

5 - OBSERVAÇÕES:

- a) *Conforme constam as fls. 293/295, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1102720-34.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autora Brasterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.;*
- b) *Conforme constam as fls. 304, 361/362, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1000801-16.2017.8.26.0223, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, tendo como autor Manoel Gomes de Carvalho Neto; e,*
- c) *Conforme constam as fls. 666/667, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1005223-89.2014.8.26.0562, em trâmite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, tendo como autor Adão Augusto Martins Soares.*

6 - 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.

7 - 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).

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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.

Fica a executada DULCINÉA SANTOS SOUZA, representada por seu curador CARLOS ROBERTO SOUZA DOS SANTOS, bem como os credores PLÁCIDO DIAS CAMPOS, MANOEL RODRIGUES SOARES, ADÃO AUGUSTO MARTINS SOARES, MANOEL GOMES DE CARVALHO NETO, ANA ROSA COURACEIRO DOS SANTOS, JOSINO FERREIRA FILHO, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KINDERLEY, BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/01/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente, 28 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS
JUIZ DE DIREITO