

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação do executado **VINÍCIUS RIBEIRO FERNANDEZ** (CPF: 197.568.118-54), seu cônjuge e coproprietária **ANA PAULA FERREIRA FERNANDEZ** (CPF: 087.367.098-16), a titular do domínio **COMPANHIA IMOBILIÁRIA PAN - AMERICANA** (sem qualificação), na pessoa de seu representante legal, a credora **CICERA APARECIDA CHINALE** (CPF: 885.945.308-97), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**, os compromissários vendedores **WALDEMAR PODOLSKY** (CPF: 008.253.528-00), **CLARA COLOMBA GOZZOLI PODOLSKY** (CPF: 002.242.988-36), **MARINA PODOLSKY BALLESPI DE CASTRO VASCONCELOS** (CPF: 722.633.938-20), **ROBERTO LUIZ DE CASTRO VASCONCELLOS** (CPF: 773.079.338-53), **SILVIA PODOLSKY BALLESPI BARTHOLOMEU** (CPF: 721.468.188-91), **RUBENS BARTHOLOMEU JUNIOR** (CPF: 024.498.128-06), **MIGUEL PODOLSKY BALLESPI** (CPF: 068.391.038-89), **ANDRÉ RUBIM PODOLSKY** (CPF: 722.635.478-00), **RENATA BLATTNER PODOLSKY** (CPF: 054.905.528-24), **CRISTINA RUBIM PODOLSKY** (CPF: 030.511.488-30), **HELOISA PODOLSKY PUGH** (CPF: 247.487.278-70), **ANGELA RUBIM PODOLSKY** (CPF: 112.491.428-57), **ANDRE FERREIRA JORGE CANTUSIO** (CPF: 023.324.088-86), **MILTON PODOLSKY JUNIOR** (CPF: 024.521.788-61), **DENISE DE TOLEDO PODOLSKY DA CRUZ** (CPF: 945.128.847-34), **FAUSTO BOTTO DE BARROS DA CRUZ** (CPF: 867.582.418-15), **ANA PAULA BARROS DE TOLEDO PODOLSKY** (CPF: 068.591.378-35), **MARA PODOLSKY** (CPF: 271.909.288-63), **DANIEL PODOLSKY** (CPF: 343.061.238-12), seus cônjuges se casados forem, a terceira interessada **SOCIEDADE ADMINISTRATIVA E IMOBILIÁRIA CAMPINEIRA LTDA** (sem qualificação), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0010092-23.2017.8.26.0590**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IGUASSU** (CNPJ: 52.256.096/0001-57).

O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - O apartamento designado sob número 93, localizado no 10º pavimento do Edifício Iguassú, situado na Avenida Manoel de Nóbrega, números 686/692, São Vicente/SP, contendo sala, três dormitórios, banheiro, cozinha, W.C e área de serviço e dispensa, e confrontando do lado esquerdo de quem olha para a Avenida Manoel da Nóbrega com o apartamento 92, e nos fundos com o apartamento 94, bem como parte ideal do terreno correspondente a 35,047m<sup>2</sup> do seu todo, que corresponde ao lote número 03 da quadra C, com frente para a Praia do Itararé, tendo as seguintes confrontações: 26,00m de frente em diagonal, para a referida Avenida Manoel de Nóbrega; 60,00m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem olha para o terreno, por onde confronta com o lote número 02, dos padres Salesianos de São Paulo, ou sucessores e 75,00m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com a propriedade do Dr. Estanislau do Amaral ou sucessores e 21,00m na linha dos fundos onde confronta com o terreno do Sr. Benjamin Roberto Batista Ferraz, perfazendo tudo a área de 1.360m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 17-00095-0071-00686-072 (Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 142.994,26 até 03/08/2021). Transcrição nº 9.118 do 3º CRI de Santos/SP.**

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Avaliações do Imóvel de Fls. 323/325 dos autos, o apartamento nº 93 do Edifício Iguassú está localizado à Avenida Manoel da Nóbrega nº 686, Bairro Itararé, São Vicente/SP, possui área útil de 104,50m<sup>2</sup>, constituído por 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e dispensa, além de 01 vaga indeterminada na garagem coletiva.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme Decisão de fls. 289: "a penhora recaiu sobre os direitos que o executado possui sobre o bem a fls. 182/183, inexistindo prova da cadeia sucessiva de negócios jurídicos que transmitiram a unidade condominial em questão a Waldemar e ao espólio de Dina, promitentes cedentes, conforme instrumento a fls. 216/225. Considerando o até então insuspeito instrumento particular de promessa, da transferência e cessão de direitos e posse exibido, não vislumbro óbice na constrição formalizada".

**OBS<sup>3</sup>:** Conforme Fls. 681 dos autos, consta penhora no rosto dos autos do processo 0011827-05.2022.8.26.0562 da 3ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Santos/SP, ajuizada por Cicera Aparecida Chinale, para satisfação do débito no valor de R\$ 49.842,51, atualizado até agosto de 2022.

**OBS<sup>4</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**OBS<sup>5</sup>:** Conforme despacho de fls. 894 dos autos, na segunda praça o imóvel poderá ser vendido pelo maior lance ofertado, desde que acima de 60% da avaliação, haja vista a natureza “propter rem” da obrigação de pagamento das despesas condominiais, ou seja, a responsabilidade para responder pelo débito acompanha e onera a própria unidade condominial, não se aplicando ao caso dos autos, portanto, a garantia prevista no art. 843, §2º, do CPC.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 439.875,75 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 184.195,02 (outubro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/03/2024 às 13h50min, e termina em 01/04/2024 às 13h50min; 2ª Praça começa em 01/04/2024 às 13h51min, e termina em 22/04/2024 às 13h50min.**

**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). 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. Poderá apresentar proposta para aquisição do bem penhorado de forma parcelada, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem.

**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 da leiloeira 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 à leiloeira. A comissão da leiloeira 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 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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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](http://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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam o executado VINÍCIUS RIBEIRO FERNANDEZ, seu cônjuge e coproprietária ANA PAULA FERREIRA FERNANDEZ, a titular do domínio COMPANHIA IMOBILIÁRIA PAN - AMERICANA, na pessoa de seu representante legal, a credora CICERA APARECIDA CHINALE, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, os compromissários vendedores WALDEMAR PODOLSKY, CLARA COLOMBA GOZZOLI PODOLSKY, MARINA PODOLSKY BALLESPI DE CASTRO VASCONCELOS, ROBERTO LUIZ DE CASTRO VASCONCELLOS, SILVIA PODOLSKY BALLESPI BARTHOLOMEU, RUBENS BARTHOLOMEU JUNIOR, MIGUEL PODOLSKY BALLESPI, ANDRÉ RUBIM PODOLSKY, RENATA BLATTNER PODOLSKY, CRISTINA RUBIM PODOLSKY, HELOISA PODOLSKY PUGH, ANGELA RUBIM PODOLSKY, ANDRE FERREIRA JORGE CANTUSIO, MILTON PODOLSKY JUNIOR, DENISE DE TOLEDO PODOLSKY DA CRUZ, FAUSTO BOTTO DE BARROS DA CRUZ, ANA PAULA BARROS DE TOLEDO PODOLSKY, MARA PODOLSKY, DANIEL PODOLSKY, seus cônjuges se casados forem, a terceira interessada SOCIEDADE ADMINISTRATIVA E IMOBILIÁRIA CAMPINEIRA LTDA, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/03/2018. 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/SP, 19 de fevereiro de 2024.

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

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

---

**THIAGO GONÇALVES ALVAREZ**  
**JUIZ DE DIREITO**