

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **ASTÉRIA CRISTINI FERNANDES SCUCUGLIA QUINTANA** (CPF: 080.813.378-06), credores **THIAGO JOSÉ MARCHINI DE OLIVEIRA** (CPF: 286.655.458-24), **LUIS CARLOS DE JOÃO** (CPF: 109.497.158-83), terceiro interessado e coproprietário **JATIR RICARDO FERNANDES DA SILVA** (CPF: 070.340.138-61), **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 01.468.760/0001-90), **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO** (CNPJ: 46.588.950/0001-80), **LEVINIO QUINTANA JUNIOR**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1005834-24.2019.8.26.0576**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, requerida por **FRANCISLENI DA CUNHA PIROLA** (CPF: 254.332.078-46).

O Dr. Luiz Fernando Cardoso Dal Poz, 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 - Um prédio residencial, com frente para Rua João Bassitt, 455, com todas suas dependências, instalações, acessórios e benfeitorias, e o seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 13 da quadra 18, medindo 8,60 metros de frente igual dimensão nos fundos, por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no Jardim Soraya, São José do Rio Preto, dividindo-se pela frente com a citada Rua João Bassitt de um lado com parte do lote 14; do outro lado, com parte do lote 13; e nos fundos com parte dos lotes 1 e 2 **Contribuinte nº 09287/0001. Matrícula nº 28.454 do 02º CRI de São José do Rio Preto/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 28454, conforme **Av. 8 (18/12/2020)**, Penhora Exequenda. **Av. 9 (07/01/2021)**, a penhora de 50% do imóvel pelo processo 1032417-46.2019.8.26.0576 da 7ª Vara Cível de São José do Rio Preto. **Av. 10 (22/10/2021)**, a penhora pelo processo 0010559-92.2018.5.15.0082 da 4ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto.

OBS¹: Conforme decisão de fls. 404 para comunicar ao Juízo do Setor de Execuções Fiscais, da comarca de São José do Rio Preto, processos 0508414-65.2011.8.26.0576 e 0530799-46.2007.8.26.0576, que determinaram a penhora nos valores de R\$ 9.735,84 e R\$ 7.238,17, respectivamente, de que foram efetuadas as anotações da ordem de constrição.

OBS²: Consta no Laudo de Avaliação as fls. 134 que o referido imóvel possui duas portas de entrada distintas, sendo que de um lado existem dois cômodos e um quarto pequeno e do outro lado, conjugado, praticamente um cômodo só, retangular, que se estende quase até os fundos do imóvel, local em que existe um banheiro, quarto e cozinha coberta. Do lado existe um corredor que vai até o fundo do imóvel. Nos fundos do terreno está construída uma cobertura com telhas de zinco.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS⁴: 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.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 301.345,34 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 33.984,01 (agosto/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/06/2024 às 14h40min, e termina em 05/06/2024 às 14h40min; 2ª Praça começa em 05/06/2024 às 14h41min, e termina em 25/06/2024 às 14h40min.

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% 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 coproprietária 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. 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 lut.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 ASTÉRIA CRISTINI FERNANDES SCUCUGLIA QUINTANA, bem como os credores THIAGO JOSÉ MARCHINI DE OLIVEIRA, LUIS CARLOS DE JOÃO, terceiro(a) interessado JATIR RICARDO FERNANDES DA SILVA, MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO, PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, LEVINIO QUINTANA JUNIOR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/06/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São José do Rio Preto, 28 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIZ FERNANDO CARDOSO DAL POZ
JUIZ DE DIREITO