

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0009660-48.1999.8.26.0068**

Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**

Requerente: **Madeiras Osasco Ltda**

Requerido: **Antonio Romano Junior**

Tramitação prioritária

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **ANTONIO ROMANO JUNIOR** (CPF: 104.669.838-91), coproprietário **DIRCE VENERANDO** (CPF: 258.656.648-32), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0009660-48.1999.8.26.0068**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP**, requerida por **MADEIRA OSASCO LTDA** (CNPJ: 53.121.356/0003-01). A Dra. **DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL**, 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 - A vaga de Garagem dupla nº 41 da garagem localizada no subsolo dos Edifícios Paula e Fernanda, a Rua Carlos Weber nº 1.319, no 14º subdistrito Lapa, com a área real privativa de 24 m², área real comum de 24,30m², área real total de 48,30m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,098% no terreno descrito na matrícula 39,084 deste Cartório, na qual sob o nº 9 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (contribuinte 080.093.0396-8) **Contribuinte nº 08009303968. (Fls. 750) . Matrícula nº 62.661 do 10º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 62.661 às **Fls. 792/795**, BEM COMO A MATRICULA ANEXA A PRESENTE conforme **R.01(28/04/1989)**, Propriedade de a Antonio Romano Junior e Dirce Venerando Romano. **Av.02(02/10/2013)**, Separação consensual de Antonio Romano Junior e Dirce Venerando Romano, voltando a separanda a assinar o nome de solteira Dirce Venerando. **Av.03(03/03/2022)**, Indisponibilidade de bens de Antonio Romano Junior. **Av. 04(10/02/2023)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 537,68 até 18/03/2024.

OBS: Conforme **fls. 516/517** " Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 62661 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 506), em nome de Antonio Romano Junior. Consigno que a penhora é sobre a integralidade do imóvel, já que indivisível, e que a meação do cônjuge, ou mesmo quotas-parte de eventual coproprietário, recairá sobre o produto da alienação do bem (NCPC., art. 843). Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Aliás, nesse sentido, é o teor da Súmula 449 do STJ: "A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".

Todavia, é certo que será reservada a quota-parte da copropriedária Dirce, a qual recairá sobre o produto da alienação do bem (NCPC., art. 843), nos termos da decisão de fls. 516/517, considerando que o imóvel é indivisível.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: 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.

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades dos Edifícios Paula e Fernanda, situado na Rua Carlos Weber, nº 1319, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 109.054,84 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 137.491,50 (setembro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/05/2024 às 08h00min, e termina em 20/05/2024 às 16h00min; 2ª Praça começa em 20/05/2024 às 16h01min, e termina em 10/06/2024 às 16h00min.

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).

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 - 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. 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.

8 - 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.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

a) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. b) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais/associativos existentes, os quais serão sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais débitos tributários, fiscais e condominiais que excederem ao preço da arrematação ficarão a cargo da arrematante, que deverá tomar as cautelas que entender convenientes. c) 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 75% do valor de 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).

10 - 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.

11 - 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.

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

Fica o executado ANTONIO ROMANO JUNIOR, coproprietário(a) DIRCE VENERANDO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/08/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 17 de abril de 2024.