

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **GISELE MARIA AYRES ROSSINI ME** (nome fantasia: **GISELE ACESSÓRIOS**) (CNPJ: 02.460.951/0001-79), na pessoa de seu representante legal, **GISELE MARIA AYRES ROSSINI** (CPF: 144.930.748-50), seu cônjuge e coexecutado **JOSÉ ROBERTO ROSSINI SOBRINHO** (CPF: 101.827.638-62), dos coproprietários **REYNALDO RUSSO AYRES** (CPF: 017.966.318-68), seu cônjuge **MARIA JOSÉ SOARES AYRES** (CPF: 275.315.948-38), da credora **WOLF' S COBRANÇAS E INFORMAÇÕES LTDA.** (atual denominação de **WOLF' S FACTORING FOMENTO LTDA.**) (CNPJ: 06.297.366/0001-50), bem como de **CARLOS ROMEU COUTINHO** (CPF: 568.556.649-20), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0045172-27.2008.8.26.0602 – Ordem nº 853/2009**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**, requerida por **R.A.S. SHOPPING CENTER LTDA.** (CNPJ. 01.066.002/0001-46); **AMUCO SHOPPING S/A** (CNPJ. 31.527.575/0001-90), **FLEURY ALLIEGRO IMÓVEIS S/C LTDA.** (CNPJ. 53.725.073/0001-07), **NEW SHOPPING PROMOÇÕES LTDA.** (CNPJ. 57.659.039/0001-32), **IRB – BRASIL RESSEGUROS S/A** (CNPJ. 33.376.989/0001-91), **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI** (CNPJ. 33.754.482/0001-24), **BRINCA BRASIL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** (CNPJ. 00.869.279/0001-44), **AD SHOPPING AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS S/C LTDA.** (CNPJ. 65.040.727/0001-48) e **FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO IRB – PREVIRB** (CNPJ. 29.959.574/0001-73).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Prédio sob nº 48, da Rua Azevedo Sampaio, com o seu respectivo terreno e quintal, que mede 8,00 metros de frente para a referida Rua Azevedo Sampaio, 8,10 metros na linha do fundo, onde confronta com propriedade da Santa Casa de Misericórdia, no lado esquerdo mede 27,90 metros, onde confronta com Antônio Baddini de Almeida, do lado direito mede 29,00 metros e confronta-se com Welvick Tabacow, tendo a área aproximada de 227,60 metros quadrados. **Contribuinte nº 54.33.07.0050.01.000. Matrícula nº 56.378 do 1º CRI de Sorocaba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 483, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Azevedo Sampaio, 48, Sorocaba/SP. Trata-se de imóvel de Padrão médio, composto de sala, cozinha, 03 (três) dormitórios, banheiros, área de serviço e garagem coberta. O imóvel possui a área de terreno de 227,60 m² e a área construída de 193,10 m², tem a idade de 47 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 56378, conforme **R. 10 (04/01/2018)**, ARREMATACÃO em favor de REYNALDO RUSSO AYRES casado com MARIA JOSÉ SOARES AYRES. **R. 13 (18/02/2019)**, VENDA DO IMÓVEL para CARLOS ROMEU COUTINHO. **R. 14 (18/02/2019)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de REYNALDO RUSSO AYRES casado com MARIA JOSÉ SOARES AYRES.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município Sorocaba/SP, em 20/02/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

OBS²: *Conforme constam nos autos as fls. 877/878 e 888, foi anulada a arrematação do imóvel registrado na R. 10, junto a matrícula nº 56.378 do 1º CRI de Sorocaba/SP. Ainda não consta na matrícula a averbação do referido cancelamento. Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

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: *Conforme constam as fls. 863, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0047981-92.2005.8.26.0602, que tramita perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor Wolfs Factoring Fomento Ltda.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 582.962,20 (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 13/05/2024 às 10h30min, e termina em 16/05/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 16/05/2024 às 10h31min, e termina em 05/06/2024 às 10h30min.

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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, 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 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 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - 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.

Ficam os executados GISELE MARIA AYRES ROSSINI ME (nome fantasia: GISELE ACESSÓRIOS), na pessoa de seu representante legal, GISELE MARIA AYRES ROSSINI, seu cônjuge e coexecutado JOSÉ ROBERTO ROSSINI SOBRINHO, os coproprietários REYNALDO RUSSO AYRES, seu cônjuge MARIA JOSÉ SOARES AYRES, a credora WOLF' S COBRANÇAS E INFORMAÇÕES LTDA. (atual denominação de WOLF' S FACTORING FOMENTO LTDA.), bem como CARLOS ROMEU COUTINHO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/07/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 20 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO