

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **LAGROTTA AZURRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFEÇÕES LTDA** (CNPJ: 00.451.915/0001-13), **ESPÓLIO DE MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES** (CPF: 104.158.338-92), **SRA. CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES** (CPF: 195.244.798-42), credores **ESPÓLIO TOBIAS ACKER** (CPF: 218.880.008-72), **KM3 PATRIMONIAL S.A.** (CNPJ: 19.192.010/0001-02), **ITAU UNIBANCO S.A.** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), terceiro interessado **CONDOMÍNIO RAIZES DE JUQUEHY** (CNPJ: 13.614.221/0001-00), **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1019489-78.2015.8.26.0002**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

A Dra. **FABIANA FEHER RECASENS**, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - CASA Nº 1-B, TIPO 1, da VILA "B", do CONDOMÍNIO RAIZES JUQUEHY, situado na Avenida Mae Bernarda, nº 1.566, no Bairro Juquei, distrito de Maresias, neste município, possuindo dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo contem: sala de estar, sala de jantar, sala de uso múltiplo, lavabo, cozinha, área de serviço, dois depósitos, banheiro de empregada, varanda coberta, varanda descoberta, área de churrasqueira e escada de acesso ao pavimento superior; e o pavimento superior contém: quatro suítes, quatro banheiros e varanda descoberta. Tem área construída privativa coberta (computável) de 300,840 m² (sendo 183,660m² no pavimento térreo e 117,180 m² no pavimento superior), privativa descoberta, (não computável) de 63,320 m², comum coberta (computável) de 19,185 m² e comum descoberta (não computável) de 154,135 m², encerrando, portanto, área total construída coberta e descoberta de 537,481 m² correspondendo-lhe a fração ideal de 1,00634% no terreno do condomínio (que tem 276. 571,71 m²). Sua construção ocupa 183,66 m² (cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e seis décimos quadrados) do terreno condôminial, e fica-lhe reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 606,12 m² (seiscentos e seis metros quadrados e doze décimos quadrados) do mesmo terreno condôminial. Esta área (606,12m²), somada com área do terreno ocupada pela construção (183,66 m²), forma um terreno com a superfície de 789,78 m² (setecentos e oitenta e nove metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados), cuja discriminação (art. 8º, alínea "a", da lei n.º 4.591/64) consta na folha auxiliar do projeto. Confronta na frente com área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, que faz divisa com a área de terreno comum de circulação interna do condomínio (rua interna); no lado esquerdo de quem da frente olha, com a área de terreno comum, de uso exclusivo da casa nº 2-B da mesma vila ; no lado direito com a área de terreno comum ajardinada do condomínio e com área de terreno comum de circulação interna do condomínio (rua interna); e no fundo com a área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, até o leito do Riacho do Teixeira, que faz divisa com área comum ajardinada do condomínio. Tem direito a estacionar, na frente ou na lateral, na área de terreno comum reservada para sua utilização, exclusiva (mas nunca na área de preservação permanente), quatro automóveis de passeio de pequeno ou médio porte. **Contribuinte nº 3133.111.5225.0147.0000 (para todo o condomínio). Matrícula nº 42.102 do 01ª CRI de São Sebastião/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 42102, conforme **AV.01 (08/11/2011)**, TRANSPORTE - SERVIDÃO DE PASSAGEM no terreno onde foi implementado o Condomínio Raízes Juquehy, de oleoduto a favor da Petróleo Brasileiro S/A, cuja área encerra 3.181,95m². **Av.02 (22/11/2011)**, TRANSPORTE - PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, conforme termo de responsabilidade de preservação de área verde firmado com a Secretaria Estadual do Meio Ambiente, ETSS. no qual a proprietária comprometeu-se a preservar e a recuperar, quando necessário, a área verde com 145.452,10m², do terreno onde foi implantado o Condomínio Raízes Juquehy. **Av.07 (23/09/2014)** - Transmitiram a propriedade fiduciária do imóvel ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. 60.746.948/0001-12. **Av. 10 (13/06/2020)**, PENHORA EXEQUENDA (50%). **Av. 11**

(30/09/2021), PENHORA determinada nos autos da ação de execução civil - Processo nº 0017370-22.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por TOBIAS ACKER. **Av. 13 (10/10/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Cristiane de Souza Rodrigues decretada nos autos do processo nº 0014962-27.2020.8.26.0002 em trâmite perante a 1ª Vara do Foro Regional II Santo Amaro da Comarca São Paulo/SP, requerida por CAPITAL ATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS. **Av. 14 (10/10/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Marcello de Souza Rodrigues e Cristiane de Souza Rodrigues decretada nos autos da ação de execução trabalhista - Processo nº 1000059-95.2020.5.02.0710 em trâmite perante a 10ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, requerida por MARIA KOLZOWSKI SANTOS. **Av.15 (23/08/2023)**, Penhora nos autos nº 1023603-60.2015.8.26.0002, ação execução civil, movida por BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. 60.746.948/0001-12, KM3 PATRIMONIAL S/A, CNPJ. 19.192.010/0001-02. **Av.16 (28/08/2023)**, Penhora nos autos nº 1030780-07.2017.8.26.0002, execução civil, 7º ofício do Foro Regional - Santo Amaro, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ. 60.701.190/0001-04. **Av.17 (13/09/2023)**, Penhora nos autos nº 1045107-85.2016.8.26.0002, execução civil, movida pela KM3 PATRIMONIAL S.A, CNPJ. 19.182.010/0001-02, 14º Ofício Cível do Foro Regional - Santo Amaro/SP.

Observação¹: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 249.971,24 até 02/10/2023, conforme Fls. 1701-1702.

Observação²: DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: R\$ 90.3470,68 (até 05/08/2023), fls. 1677-1678.

Observação³: Consta dos autos às fls. 1477 que o contrato de financiamento com o Banco Bradesco S/A (Av. 07 da matrícula 42.102) está quitado e às fls. 1559 e 1571, consta a penhora no rosto dos autos proveniente do processo nº 0017370-22.2019.8.26.0100 da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, no valor de R\$ 1.330.853,04 (atualizado até janeiro/23).

Observação⁴: 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\$ 5.649.769,00 (FEVEREIRO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 9.003.203,00 (sendo R\$ 8.519.533,47 até 31/01/2023 – conf. fls. 1503/1506 + R\$ 483.669,53 até 04/02/2022 – conf. fls. 1507).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/05/2024 às 11h20min, e termina em 27/05/2024 às 11h20min; 2ª Praça começa em 27/05/2024 às 11h21min, e termina em 17/06/2024 às 11h20min.

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 75,50% do valor da avaliação **(2ª Praça, originalmente seria 51%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária 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 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados LAGROTTA AZURRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, ESPÓLIO DE MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES, SRA. CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES, bem como os credores ESPÓLIO TOBIAS ACKER, KM3 PATRIMONIAL S.A., ITAU UNIBANCO S.A., BANCO BRADESCO S/A, credor(a) fiduciário BANCO BRADESCO S/A, terceiro(a) interessado CONDOMÍNIO RAIZES DE JUQUEHY, MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/06/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 07 de março de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

FABIANA FEHER RECASENS
JUÍZA DE DIREITO