

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **JAUCON CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** (CNPJ: 19.722.385/0001-29) na pessoa de seu representante legal, **MARIA DA SILVA SEMIDAMORE** (CPF: 305.430.438-86), **RITA DE CÁSSIA SEMIDAMORE DE BEM** (CPF: 299.757.498-60), **JAURO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ: 10.678.826/0001-68) na pessoa de seu representante legal, credor(a) hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **MARCOS VALERIO DA SILVA** (CPF: 030.434.408-70), **MARCIO VALERIO DA SILVA** (CPF: 004.542.138-24), **LUCIA DOS SANTOS PEDROSA DA SILVA** (CPF: 040.242.808-05), **ESPÓLIO DE ORLANDO SEMIDAMORE** (Sem Qualificação), **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA** (CNPJ: 59.482.653/0001-05), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0002285-93.2019.8.26.0100**, em trâmite na **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ULMA BRASIL FÔRMAS E ESCORAMENTOS LTDA** (CNPJ: 01.644.560/0001-41).

O Dr. Diego Bocuhy Bonilha, 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.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE - DIREITOS AQUISITIVOS de Uma fração ideal de 0,20971% de um terreno com a área de 8.087,86m² (conf. Av.3(03/12/1982)) e não 8.533,00m², situado à Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula 45.655, deste Registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá ao **apartamento nº 71, a localizar-se no 7º andar do EDIFÍCIO CAIO GRACO - Bloco "C", do "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA", à Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167, e Rua Salvador Sala, nº 131, CONCLUÍDO (conf. AV.4(12/04/1983))**, antes que será construído no citado terreno, nos termos da Incorporação de condomínio registrada sob nº 1, na referida matrícula; apartamento esse, que possuirá a área útil de 53,26m² e a área comum de 37,80m², perfazendo a área total de 91,06m², correspondendo-lhe a já mencionada fração ideal de terreno. **Contribuinte nº 077.371.01942. Matrícula nº 51.420 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 51420, conforme **R.1 (24/03/1982)**, A propriedade do imóvel à MÁRCIO VALERIO DA SILVA e MARCOS VALERIO DA SILVA. **R.2(24/03/1982)**, Hipoteca do imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av.3(03/12/1982)**, O terreno incorporado possui, na realidade, a área de 8.087,86m². **AV.4(12/04/1983)**, O Bloco "C" - EDIFÍCIO CAIO GRACO, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA", foi concluído.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação - Avaliação de Mercado, às fls. 526/590, trata-se de Edificação Residencial denominada Edifício Caio Graco, Bloco C, situado no Conjunto Residencial Mirante da Lapa, na Rua Coronel Bicudo, Bairro Piqueri, região noroeste de São Paulo, assentada em terreno de 8.088m², com testada de 101,00 metros. Edifício com aproximadamente 41 anos de construção. A circulação vertical do bloco é feita por 2 elevadores. O condomínio dispõe de portaria 24 horas, academia, salão de festas, brinquedoteca, espaço gourmet, salão de jogos, quadras esportivas, gás canalizado, área verde, playground, etc. O estado de conservação da edificação foi definido como "Reparos Simples". Durante a avaliação observou-se divergência, sendo que a Matrícula indica a área útil de 53,26 m² + uma área comum de 37,80 m², perfazendo a área total de 91,06m².

O Contrato de Compromisso - Instrumento Particular de Permuta indica, além das mesmas áreas da Matrícula, uma vaga de garagem com área útil de 9,90m², área comum de 7,04m² e área total construída de 16,94m². Já a Notificação de Lançamento de IPTU indica a Área Construída de 108,00m².

Na avaliação foi adotada a Área Construída de 53,26m², tendo em vista que as diferenças de área são mínimas em razão da variação da posição das unidades nas torres e não foi identificada relação com a precificação dos imóveis do condomínio.

Observou-se divergência na indicação do bairro de situação, sendo que a Matrícula indica 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, a Notificação de Lançamento de IPTU indica 2ª Subdivisão da Zona Urbana e o Contrato de Compromisso - Instrumento Particular de Permuta indica bairro Piqueri e imóveis ofertados para venda no mesmo edifício também indicam o bairro Piqueri. Adotou-se o Bairro Piqueri.

OBS¹: Consta, às fls. 462/470, cópia do Instrumento Particular de Permuta, firmado em 27/06/1989, de um lado por MARCOS VALERIO DA SILVA, MARCIO VALERIO DA SILVA e sua cônjuge LUCIA DOS SANTOS PEDROSA DA SILVA e de outro por ORLANDO SEMIDAMORE e sua cônjuge MARIA DA SILVA SEMIDAMORE, ficando os últimos, responsáveis pelo pagamento das parcelas do imóvel junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, até final liquidação.

OBS²: Consta, às fls. 493, cópia da Certidão de Óbito do cônjuge de MARIA DA SILVA SEMIDAMORE, ORLANDO SEMIDAMORE, ocorrido 06/06/2014, constando a observação de que o mesmo não deixou bens a inventariar.

OBS³: Consta, às fls. 518/525 informação de que o imóvel possui uma cota condominial em aberto, referente a agosto/2018, com acordo judicial em curso, que vem sendo adimplido pontualmente, vencendo-se, a última parcela, em 20/05/2024.

OBS⁴: Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 286.357,88 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 340.092,05 (agosto/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/06/2024 às 13h00min, e termina em 13/06/2024 às 13h00min; 2ª Praça começa em 13/06/2024 às 13h01min, e termina em 03/07/2024 às 13h00min.

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). 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 requeridos JAUCON CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA, MARIA DA SILVA SEMIDAMORE, RITA DE CÁSSIA SEMIDAMORE DE BEM, JAURU CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, credor(a) hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, terceiro(a) interessado MARCOS VALERIO DA SILVA , MARCIO VALERIO DA SILVA, LUCIA DOS SANTOS PEDROSA DA SILVA, ESPÓLIO DE ORLANDO SEMIDAMORE, CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/10/2023. 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, 29 de abril de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

DIEGO BOCUHY BONILHA
JUIZ DE DIREITO