

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **REDE FARMAFÁCIL E FARMABOM DROGARIAS LTDA.** (atual denominação de **ROSINEI JOSÉ CORRÊA FARMAFÁCIL - ME** ou **ROSINEI JOSÉ CORREA ME**) (CNPJ: 01.049.512/0001-05), na pessoa de seu representante legal; **RITA DE CÁSSIA LESSA** (CPF: 187.535.638-08), seu cônjuge e coexecutado **ROSINEI JOSÉ CORREA** (CPF: 529.346.919-34), bem como dos credores **PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.** (CNPJ: 73.856.593/0001-66), **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 60.975.075/0001-10), **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL.** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 4002677-75.2013.8.26.0099 - Ordem nº 1725/2014**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

O Dr. Frederico Lopes Azevedo, 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 terreno, formado pela anexação dos lotes de números 15 (quinze) e 16 (dezesseis), da quadra número 24 (vinte e quatro), situado na Rua Stuttgart, no loteamento denominado Residence Euroville, com a área total de 711,74 m² (setecentos e onze metros e setenta e quatro centímetros quadrados), dentro do seguinte perímetro e confrontações: Mede 22,02 metros (vinte e dois metros e dois centímetros) de frente para a Rua Stuttgart e segue 6,68 metros (seis metros e sessenta e oito centímetros) em curva de frente para a citada via pública, deflete a direita e segue com a distância de 23,01 metros (vinte e três metros e um centímetro) fazendo divisa com o lote 14 (catorze), deflete a direita e segue com a distância de 29,00 metros (vinte e nove metros), fazendo divisa com os lotes 10 (dez) e 09 (nove), deflete a direita e segue com a distância de 25,00 metros (vinte e cinco metros) fazendo divisa com o lote 17 (dezessete), fechando assim o terreno de forma retangular. **Contribuinte nº 4.16.05.51.0024.0150.00.00** (Conforme Av. 01). **Matrícula nº 54.339 do CRI de Bragança Paulista/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 02, bem como no laudo de avaliação de fls. 111/127, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Stuttgart, nº 136, Condomínio Residencial Euroville, Bragança Paulista/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um Prédio residencial com a área construída de 403,62 m². O imóvel possui 03 (três) níveis, sendo: Pavimento Inferior composto de área de lazer (com salão e área gourmet com churrasqueira, fogão a lenha), piscina (adulto e infantil), 04 (quatro) vagas cobertas, jardins e área de serviço; Pavimento Térreo composto de sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de TV, escritório, copa, cozinha, dispensa, lavabo e terraço. Pavimento Superior composto de 01 (uma) suíte máster, 02 (duas) suítes, 01 (um) dormitório e banheiro social. Trata-se de uma Casa de luxo, que possui a idade aparente de 15 anos e seu estado de conservação encontra-se bom. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 54339, conforme **R. 04 (18/05/2010) e R. 05 (25/05/2012)**, HIPOTECAS em favor do EXEQUENTE. **Av. 06 (22/07/2016)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0002050-16.2015.403.6123, TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região - 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av. 07 (18/01/2017)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0002054-53.2015.403.6123, TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região - 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.804,76 e Dívida Ativa no valor de R\$ 17.215,57, totalizando R\$ 20.020,33 (até 25/04/2024).*

OBS²: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 3.340.603,00** (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 10h20min, e termina em 26/06/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 26/06/2024 às 10h21min, e termina em 17/07/2024 às 10h20min.

4 – VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Conforme constam as fls. 715/716, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 1006114-10.2015.8.26.0099/01, em trâmite perante 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP, tendo como autora Prati Donaduzzi & Cia Ltda.*
- b) *Conforme constam as fls. 791/794, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0002050-16.2015.4.03.6123, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP, tendo como autor Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo.*
- c) *Conforme constam as fls. 945, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 5001103-66.2018.4.03.6123, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP, tendo como autora a União Federal - Fazenda Nacional.*

6 - 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 50% 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).

7 - 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).

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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), especialmente em razão de remição da execução, ou seja, celebrado acordo após a publicação do edital de leilão, será devida à gestora judicial de leilão eletrônico o pagamento da comissão no valor de 5% sobre o valor acordado, quantia a ser paga pelo executado.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, com exceção do previsto no art. 130 do Código Tributário Nacional. 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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, REDE FARMAFÁCIL E FARMABOM DROGARIAS LTDA. (atual denominação de ROSINEI JOSÉ CORRÊA FARMAFÁCIL - ME ou ROSINEI JOSÉ CORREA ME), na pessoa de seu representante legal; RITA DE CÁSSIA LESSA, seu cônjuge e coexecutado ROSINEI JOSÉ CORREA, bem como os credores PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA., CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/10/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 25 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO