

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **HUMBERTO ZAPPELINI FILHO** (CPF: 020.840.649-29), **INDÚSTRIA E COMÉRCIO MAFFERSON S/A** (CNPJ: 83.665.794/0001-30) na pessoa de seu representante legal, **CHRISTINA NUERNBERG ZAPPELINI** (CPF: 889.231.269-34), **ANDERSON ZAPPELINI** (CPF: 837.995.919-15), credores **FAMCRED - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL** (CNPJ: 08.621.199/0001-87), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1099769-33.2015.8.26.0100**, em trâmite na **19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO ABC BRASIL S/A** (CNPJ: 28.195.667/0001-06).

O(A) Dr(a). INAH DE LEMOS E SILVA MACHADO, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** -Um terreno (**VIDE BENFEITORIAS**) situado na localidade de Santa Marta, Município de Laguna - SC, medindo uma área de 300,00ms<sup>2</sup>(trezentos metros quadrados),designado pelo lote nº 06 da quadra 05, contendo as seguintes confrontações e metragens: Frente ao sul com a Rua 03, medindo 12,00ms; fundos ao norte com o lote nº 11, medindo 12,00ms; ao oeste com o lote nº 05, medindo 25,00ms; ao leste com o lote nº 07, medindo 25,00ms, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 01.10.015.0219.000. Matrícula nº 19.042 do 1ª CRI de LAGUNA/SC.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 19042, conforme **R.08(30/09/2015)**, Propriedade a HUMBERTO ZAPPELINI FILHO. **Av.09(01/10/2015)**, Ajuizamento de Ação de Execução em favor FAMCRED - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, Processo nº 0304541-75.2015.8.24.0020, 2ª VC/Criciúma. **Av.10(04/12/2015)**, Ajuizamento da presente ação de Execução. **Av.12(30/12/2015)**, Contribuinte nº 01.10.015.0219.000. **Av.14(13/11/2019)**, Declarada ineficaz a alienação registrada sob o nº13, por ordem da presente Execução. **Av.15(28/01/2020)**, Penhora Exequenda. **Av.16(24/11/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 5014018-03.2021.8.24.0020, 2ª VC/Criciúma.

**LOTE 002** -Um terreno (**VIDE BENFEITORIAS**) situado na localidade de Santa Marta, Município de Laguna - SC, medindo uma área de 289,50ms<sup>2</sup>(duzentos e oitenta e nove metros e cinquenta centímetros quadrado),designado pelo lote nº 07 da quadra 05, contendo as seguintes confrontações e metragens: Frente ao sul com a Rua 03, medindo 12,00ms; e parte da rótula; fundos ao norte com o lote nº 10, medindo 12,00ms; ao oeste com o lote nº 06, medindo 25,00ms; ao leste com o lote nº 08, medindo 21,50ms, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 01.10.015.0207.000. Matrícula nº 19.043 do 1ª CRI de LAGUNA/SC.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 19043, conforme **Av.06(30/09/2015)**, Contribuinte nº 01.10.015.0207.000. **R.07(10/09/2015)**, Propriedade a HUMBERTO ZAPPELINI FILHO. **Av.08(01/10/2015)**, Ajuizamento de Ação de Execução em favor FAMCRED - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, Processo nº 0304541-75.2015.8.24.0020, 2ª VC/Criciúma. **Av.09(04/12/2015)**, Ajuizamento da presente ação de Execução. **Av.12(26/11/2019)**, Declarada ineficaz a alienação registrada sob o nº11, por ordem da presente Execução. **Av.15(28/01/2020)**, Penhora Exequenda. **Av.13(28/01/2020)**, Penhora Exequenda. **Av.14(24/11/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 5014018-03.2021.8.24.0020, 2ª VC/Criciúma.

**BENFEITORIAS:** *Conforme laudo de avaliação, sob os lotes: Os lotes estão identificados como lotes 06 e 07 da quadra 05, contendo 589,50m<sup>2</sup> somando as metragens dos dois. Nos lotes citados, há uma construção de 344,11m<sup>2</sup> que não foi devidamente averbada em suas matrículas, constando apenas no cadastro da prefeitura.*

A edificação é de ótima qualidade com uma área aproximada de 344,11m<sup>2</sup>, possuindo 03 suítes uma cozinha (área gourmet), sala, banheiro social, churrasqueira e garagem. Terreno totalmente delimitado em rua calçada, com vista de frente para o mar, distando aproximadamente 200,00 metros para o mar. (Praia do Cardoso).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

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

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTE 001 E 002) - R\$ 2.448.626,50 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.226.899,53 (abril/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/07/2024 às 13h40min, e termina em 11/07/2024 às 13h40min; 2ª Praça começa em 11/07/2024 às 13h41min, e termina em 31/07/2024 às 13h40min.**

**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 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).

**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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 HUMBERTO ZAPPELINI FILHO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO MAFFERSON S/A, CHRISTINA NUERNBERG ZAPPELINI, ANDERSON ZAPPELINI, bem como os credores FAMCRED - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 10/12/2019. 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, 24 de maio de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

INAH DE LEMOS E SILVA MACHADO  
JUIZ(A) DE DIREITO