

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única** de bens imóveis e para intimação dos executados **ABDO OSÓRIO MALUF GERMANO** (CPF: 722.993.808-25), seu cônjuge, se casado for, **ESPOLIO DE WILSON GERMANO**, representado por sua Inventariante **MARIA SALIME MALUF GERMANO BRUNELLI** (CPF: 707.544.978-87), bem como do credor **BANCO DO BRASIL S/A** (sucessor por incorporação de **NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A**) (CNPJ: 00.000.000/0001-91), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0005400-34.2022.8.26.0451 – Ordem nº 2811/2005**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR MARQUÊS DE SAN RAFAELLE** (CNPJ: 00.369.877/0001-54).

A Dra. Miriana Maria Melhado Lima Maciel, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 880 e sgts. do NCPC, **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 - Apartamento nº 41, com a área útil de 152,79 m<sup>2</sup>, com direito as vagas de garagem nºs 21 e 22, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, sito à Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP** (Conforme fls. 726/727 dos autos), oriundo a área maior descrita como: Terreno situado na cidade de Piracicaba/SP, Jardim Boa Vista III, medindo quarenta e dois metros e setenta e um centímetros (42,71 metros) de frente, sendo vinte e sete metros e quarenta e três centímetros (27,43 metros) frenteando a Rua Particular 01 e quinze metros e vinte e oito centímetros (15,28 metros) frenteando a Rua Particular 02 e Sistema de Recreio, que dão continuidade àquela; ai segue em direção aos fundos em vinte e um metros e quarenta e um centímetros (21,41 metros) confrontando com o lote nº 16; ai deflete à esquerda e segue quinze metros e cinquenta e nove centímetros (15,59 metros); ai deflete à direita e segue em um metro e setenta (1,70 metros), confrontando nessas faces com Domingos José Aldrovandi; ai deflete à esquerda segue em dezoito metros e setenta e oito centímetros (18,78 metros), confrontando com o Dr. Arthur de Toledo Almeida; ai deflete à esquerda e segue em nove metros e trinta e cinco centímetros (9,35 metros); dai deflete à direita e segue com quatro metros e noventa centímetros (4,90 metros); ai deflete à esquerda e segue em trinta metros e sessenta centímetros (30,60 metros), confrontando nessas faces com o lote nº 2 e propriedade de Mário Stolf ou sucessores desses confrontantes, fechado o perímetro e perfazendo a área de 1.170,00 m<sup>2</sup>. O imóvel situa-se na quadra formada pelas Ruas Particular 01 (lado ímpar); Partícula 02, do Rosário e Rangel Pestana, distando a 41,30 metros do início da curvatura formada na confluência das Ruas Partícula 01 e Rangel Pestana. **Matrícula Mãe nº 24.994 do 1º CRI de Piracicaba/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam as fls. 726/744, o referido imóvel encontra-se situado na Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP. O imóvel não tem matrícula individualizada, possui a área útil de 152,79 m<sup>2</sup> e é composto de 02 (duas) vagas na garagem nºs 21 e 22, sala, terraço, cozinha, dormitórios, áreas de serviço e banheiro. Trata-se de apartamento de Padrão Superior, que encontra-se necessitando de reparos importantes. ÔNUS: Constam da referida matrícula mãe nº 24994, conforme Av. 64 (17/09/2008), PENHORA em favor de NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A, Processo nº 315/98, 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. Av. 90 (04/12/2023) e Av. 91 (04/12/2023), PENHORAS EXEQUENDA DAS FRAÇÕES IDEAIS DE 2,63157% e 7,89%.**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 678.115,80 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002 - Apartamento nº 42, com a área útil de 152,79 m<sup>2</sup>, com direito as vagas de garagem nºs 66 e 69, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, sito à Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP** (Conforme fls. 726/727 dos autos), oriundo a área maior descrita como: Terreno situado na cidade de Piracicaba/SP, Jardim Boa Vista III, medindo quarenta e dois metros e setenta e um centímetros (42,71 metros) de frente, sendo vinte e sete metros e quarenta e três centímetros (27,43 metros) frenteando a Rua Particular 01 e quinze metros e vinte e oito centímetros (15,28 metros) frenteando a Rua Particular 02 e Sistema de Recreio, que dão continuidade àquela; ai segue em direção aos fundos em vinte e um metros e quarenta e um centímetros (21,41 metros) confrontando com o lote nº 16; ai deflete à esquerda e segue quinze metros e cinquenta e nove centímetros (15,59 metros); ai deflete à direita e segue em um metro e setenta (1,70 metros), confrontando nessas faces com

Domingos José Aldrovandi; ai deflete à esquerda segue em dezoito metros e setenta e oito centímetros (18,78 metros), confrontando com o Dr. Arthur de Toledo Almeida; ai deflete à esquerda e segue em nove metros e trinta e cinco centímetros (9,35 metros); dai deflete à direita e segue com quatro metros e noventa centímetros (4,90 metros); ai deflete à esquerda e segue em trinta metros e sessenta centímetros (30,60 metros), confrontando nessas faces com o lote nº 2 e propriedade de Mário Stolf ou sucessores desses confrontantes, fechado o perímetro e perfazendo a área de 1.170,00 m<sup>2</sup>. O imóvel situa-se na quadra formada pelas Ruas Particular 01 (lado ímpar); Partícula 02, do Rosário e Rangel Pestana, distando a 41,30 metros do início da curvatura formada na confluência das Ruas Partícula 01 e Rangel Pestana. **Matrícula Mãe nº 24.994 do 1ª CRI de Piracicaba/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam as fls. 726/744, o referido imóvel encontra-se situado na Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP. O imóvel não tem matrícula individualizada, possui a área útil de 152,79 m<sup>2</sup> e é composto de 02 (duas) vagas na garagem nºs 66 e 69, sala, terraço, cozinha, dormitórios, áreas de serviço e banheiro. Trata-se de apartamento de Padrão Superior, que encontra-se necessitando de reparos importantes.** ÔNUS: Constam da referida matrícula mãe nº 24994, conforme **Av. 64 (17/09/2008)**, PENHORA em favor de NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A, Processo nº 315/98, 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. **Av. 90 (04/12/2023) e Av. 91 (04/12/2023)**, PENHORAS EXEQUENDA DAS FRAÇÕES IDEAIS DE 2,63157% e 7,89%.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 678.115,80 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 003 - Apartamento nº 51, com a área útil de 152,79 m<sup>2</sup>, com direito as vagas de garagem nºs 48 e 76, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, sito à Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP** (Conforme fls. 726/727 dos autos), oriundo a área maior descrita como: Terreno situado na cidade de Piracicaba/SP, Jardim Boa Vista III, medindo quarenta e dois metros e setenta e um centímetros (42,71 metros) de frente, sendo vinte e sete metros e quarenta e três centímetros (27,43 metros) frenteando a Rua Particular 01 e quinze metros e vinte e oito centímetros (15,28 metros) frenteando a Rua Particular 02 e Sistema de Recreio, que dão continuidade àquela; ai segue em direção aos fundos em vinte e um metros e quarenta e um centímetros (21,41 metros) confrontando com o lote nº 16; ai deflete à esquerda e segue quinze metros e cinquenta e nove centímetros (15,59 metros); ai deflete à direita e segue em um metro e setenta (1,70 metros), confrontando nessas faces com Domingos José Aldrovandi; ai deflete à esquerda segue em dezoito metros e setenta e oito centímetros (18,78 metros), confrontando com o Dr. Arthur de Toledo Almeida; ai deflete à esquerda e segue em nove metros e trinta e cinco centímetros (9,35 metros); dai deflete à direita e segue com quatro metros e noventa centímetros (4,90 metros); ai deflete à esquerda e segue em trinta metros e sessenta centímetros (30,60 metros), confrontando nessas faces com o lote nº 2 e propriedade de Mário Stolf ou sucessores desses confrontantes, fechado o perímetro e perfazendo a área de 1.170,00 m<sup>2</sup>. O imóvel situa-se na quadra formada pelas Ruas Particular 01 (lado ímpar); Partícula 02, do Rosário e Rangel Pestana, distando a 41,30 metros do início da curvatura formada na confluência das Ruas Partícula 01 e Rangel Pestana. **Matrícula Mãe nº 24.994 do 1ª CRI de Piracicaba/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam as fls. 726/744, o referido imóvel encontra-se situado na Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP. O imóvel não tem matrícula individualizada, possui a área útil de 152,79 m<sup>2</sup> e é composto de 02 (duas) vagas na garagem nºs 48 e 76, sala, terraço, cozinha, dormitórios, áreas de serviço e banheiro. Trata-se de apartamento de Padrão Superior, que encontra-se necessitando de reparos importantes.** ÔNUS: Constam da referida matrícula mãe nº 24994, conforme **Av. 64 (17/09/2008)**, PENHORA em favor de NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A, Processo nº 315/98, 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. **Av. 90 (04/12/2023) e Av. 91 (04/12/2023)**, PENHORAS EXEQUENDA DAS FRAÇÕES IDEAIS DE 2,63157% e 7,89%.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 678.115,80 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 004 - Apartamento nº 92, com a área útil de 152,79 m<sup>2</sup>, com direito as vagas de garagem nºs 05 e 11, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, sito à Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP** (Conforme fls. 726/727 dos autos), oriundo a área maior descrita como: Terreno situado na cidade de Piracicaba/SP, Jardim Boa Vista III, medindo quarenta e dois metros e setenta e um centímetros (42,71 metros) de frente, sendo vinte e sete metros e quarenta e três centímetros (27,43 metros) frenteando a Rua Particular 01 e quinze metros e vinte e oito centímetros (15,28 metros) frenteando a Rua Particular 02 e Sistema de Recreio, que

dão continuidade àquela; ai segue em direção aos fundos em vinte e um metros e quarenta e um centímetros (21,41 metros) confrontando com o lote nº 16; ai deflete à esquerda e segue quinze metros e cinquenta e nove centímetros (15,59 metros); ai deflete à direita e segue em um metro e setenta (1,70 metros), confrontando nessas faces com Domingos José Aldrovandi; ai deflete à esquerda segue em dezoito metros e setenta e oito centímetros (18,78 metros), confrontando com o Dr. Arthur de Toledo Almeida; ai deflete à esquerda e segue em nove metros e trinta e cinco centímetros (9,35 metros); dai deflete à direita e segue com quatro metros e noventa centímetros (4,90 metros); ai deflete à esquerda e segue em trinta metros e sessenta centímetros (30,60 metros), confrontando nessas faces com o lote nº 2 e propriedade de Mário Stolf ou sucessores desses confrontantes, fechado o perímetro e perfazendo a área de 1.170,00 m<sup>2</sup>. O imóvel situa-se na quadra formada pelas Ruas Particular 01 (lado ímpar); Partícula 02, do Rosário e Rangel Pestana, distando a 41,30 metros do início da curvatura formada na confluência das Ruas Partícula 01 e Rangel Pestana. **Matrícula Mãe nº 24.994 do 1ª CRI de Piracicaba/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam as fls. 726/744, o referido imóvel encontra-se situado na Travessa Francisco Cecílio Ellias Raya, nº 71, Centro, Piracicaba/SP. O imóvel não tem matrícula individualizada, possui a área útil de 152,79 m<sup>2</sup> e é composto de 02 (duas) vagas na garagem nºs 05 e 11, sala, terraço, cozinha, dormitórios, áreas de serviço e banheiro. Trata-se de apartamento de Padrão Superior, que encontra-se necessitando de reparos importantes. ÔNUS: Constam da referida matrícula mãe nº 24994, conforme **Av. 64 (17/09/2008)**, PENHORA em favor de NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A, Processo nº 315/98, 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. **Av. 90 (04/12/2023)** e **Av. 91 (04/12/2023)**, PENHORAS EXEQUENDA DAS FRAÇÕES IDEAIS DE 2,63157% e 7,89%.**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 678.115,80 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 a 04) - R\$ 2.712.463,20 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 7.000.558,21 (novembro/2023 – Conforme fls. 1234/1239 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

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

**6 - DATA DA PRAÇA - começa em 26/07/2024 às 10h20min, e termina em 15/08/2024 às 10h20min.**

**7 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. 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).

**8 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**9 - 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.

**10 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante por meio de depósito judicial, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A leiloeira orientará o arrematante a acessar o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos (Tribunal de Justiça de São Paulo – [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)) para a emissão das guias de depósitos judiciais correspondentes à arrematação e à comissão da leiloeira pública, bem como sobre a necessidade de encaminhar os comprovantes de depósitos à leiloeira para que sejam juntados ao processo.

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.

**11 - 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.

**12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. Em caso de arrematação em hasta pública, os débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado subrogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN. Os bens serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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.

**13 - 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.*

**14 - 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - 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 ABDO OSÓRIO MALUF GERMANO, seu cônjuge, se casado for, ESPOLIO DE WILSON GERMANO, *representado por sua Inventariante* MARIA SALIME MALUF GERMANO BRUNELLI, bem como o credor BANCO DO BRASIL S/A (sucessor por incorporação de NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A) e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/12/2011. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Piracicaba, 24 de maio de 2024.

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

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

---

**MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL**  
**JUÍZA DE DIREITO**