

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **VERA RAMOS DE OLIVEIRA** (CPF: 033.522.568-37), seu cônjuge **DONIZETTI APARECIDO RODRIGUES DE OLIVEIRA** (CPF: 957.114.068-68), **SONIA RAMOS SIMIDZU** (CPF: 029.326.478-30), seu cônjuge, se casada for, **MARLI RAMOS** (CPF: 127.041.498-44), seu cônjuge **RONALDO DE OLIVEIRA** (CPF: 127.041.478-09), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, **Processo nº 1004687-16.2018.8.26.0020 – Ordem nº 1003/2018**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **ANDRÉ GIL RAMOS** (CPF: 027.382.216-02), **HENRIQUE GIL RAMOS** (CPF: 308.583.068-59).

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um prédio, situado na Rua Antônio Félix Pacheco, nº 247 (antiga Rua C, nº 86 - Conforme Av. 05 e Av. 06), no 31º Subdistrito - Pirituba, e seu terreno constituído pelo Lote 86 da Gleba B, na Vila Mangalot, medindo 8,25 metros de frente para a Rua Antônio Félix Pacheco (antiga Rua C - Conforme Av. 05), 25,00 metros da frente aos fundos do lado direito, 25,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, fechando nos fundos com 8,25 metros de largura, com a área de 206,00 m², confrontando por ambos os lados e fundos com propriedade da Comércio e Indústria de Materiais de Construção Jorge Mahfuz S/A. **Contribuinte nº 078.167.0020.2. Matrícula nº 157.557 do 16º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 366/393, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Antônio Félix Pacheco, nº 247 - Vila Mangalot, São Paulo/SP. Trata-se uma Casa de padrão simples com a área construída de 148,39 m², que possui a idade aparente de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. A casa da frente é composta com sala, varanda, 02 (dois) dormitórios, cozinha, 01 (um) banheiro, área de serviço, Casa nos fundos é composta no pavimento térreo com hall, cozinha, sala e banheiro, e no pavimento superior possui hall, 02 (dois) dormitórios e banheiro. A garagem é de padrão econômico com a área construída de 17,10 m², que possui a idade aparente de 35 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos importantes.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 18/03/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.***

OBS²: *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 862.799,40 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 19/07/2024 às 10h40min, e termina em 22/07/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 22/07/2024 às 10h41min, e termina em 12/08/2024 às 10h40min.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - 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).

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 - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que ficam sub-rogados no preço de arrematação.* 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos VERA RAMOS DE OLIVEIRA, seu cônjuge DONIZETTI APARECIDO RODRIGUES DE OLIVEIRA, SONIA RAMOS SIMIDZU, seu cônjuge, se casado for, MARLI RAMOS, seu cônjuge RONALDO DE OLIVEIRA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 02 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN
JUÍZA DE DIREITO