

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do executado **NAM KYU RHEE** (CPF: 023.483.458-70), seu cônjuge e coproprietária **BOK KYUM RHEE KIM** (CPF: 023.483.428-55), bem como dos credores **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO ÁGUAS DE IGARATÁ** (CNPJ: 61.877.551/0001-22), **PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARATÁ** (CNPJ: 46.694.147/0001-20), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Honorários, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003324-72.2010.8.26.0543 – Ordem nº 930/2010**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP**, requerida por **FRANCISCO JOÃO DE ANDRADE** (CPF: 041.225.931-15).

A Dra. Cláudia Vilibor Breda, MM. Juíza 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um lote de terreno sob nº 46 (quarenta e seis), da quadra B, do loteamento denominado Águas de Igaratá, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do município de Igaratá, da comarca de Santa Isabel/SP, medindo 24,00 metros (vinte e quatro metros) de frente para a Rua 4; 43,00 metros (quarenta e três metros) da frente aos fundos do lado direito, no sentido de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 47; 45,00 metros (quarenta e cinco metros) do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com uma Viela sem denominação; e, 24,00 metros (vinte e quatro metros) de largura nos fundos., onde confronta com o DAEE (Represa do Jaguari); encerrando uma área de 1.056,00 m² (um mil e cinquenta e seis metros quadrados). **Contribuinte nº 0006636. Matrícula nº 22.149 do CRI de Santa Isabel/SP. OBS: Conforme consta na avaliação de fls 165, o referido imóvel possui declive acentuado, em direção à represa, e tem vegetação. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 22149, conforme Av. 02 (27/10/2021), PENHORA EXEQUENDA. Av. 03 (17/02/2023), PENHORA em favor de ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO ÁGUAS DE IGARATÁ, Processo nº 0002884-66.2016.8.26.0543, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP.**

OBS¹: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 18.433,96 (até 03/04/2024).

OBS²: Conforme constam as fls. 179/180 e 184/189, sobre o referido imóvel possui o débito de condomínio no valor de R\$ 79.117,20 (atualizado até 27/03/2023), os referidos débitos, serão de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 118.514,91 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Um lote de terreno sob nº 47 (quarenta e sete), da quadra B, do loteamento denominado Águas de Igaratá, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do município de Igaratá, da comarca de Santa Isabel/SP, medindo 24,00 metros (vinte e quatro metros) de frente para a Rua 4; 43,00 metros (quarenta e três metros) da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com o lote 48 e do lado esquerdo com o lote 46; e, 24,00 metros (vinte e quatro metros) de largura nos fundos., onde confronta com o DAEE (Represa do Jaguari); encerrando uma área de 1.020,00 m² (um mil e vinte metros quadrados). **Contribuinte nº 0006637. Matrícula nº 22.150 do CRI de Santa Isabel/SP. OBS: Conforme consta na avaliação de fls 165, o referido imóvel possui declive acentuado, em direção à represa, e tem vegetação. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 22150, conforme Av. 02 (27/10/2021), PENHORA EXEQUENDA. Av. 03 (17/02/2023), PENHORA em favor de ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO ÁGUAS DE IGARATÁ, Processo nº 0002884-66.2016.8.26.0543, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP.**

OBS¹: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 16.721,12 (até 03/04/2024).

OBS²: Conforme constam as fls. 179/180 e 191/195, sobre o referido imóvel possui o débito de condomínio no valor de R\$ 62.194,60 (atualizado até 27/03/2023), os referidos débitos, serão de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 115.311,80 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - Um lote de terreno sob nº 48 (quarenta e oito), da quadra B, do loteamento denominado Águas de Igaratá, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do município de Igaratá, da comarca de Santa Isabel/SP, medindo 23,10 metros (vinte e três metros e dez centímetros) de frente para a Rua 4; 47,00 metros (quarenta e sete metros) da frente aos fundos do lado direito, no sentido de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 49; 43,00 metros (quarenta e três metros) do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 47; e, 23,50 metros (vinte e três metros e cinquenta centímetros) de largura nos fundos, onde confronta com o DAEE (Represa do Jaguari); encerrando uma área de 1.047,00 m² (um mil e quarenta e sete metros quadrados). **Contribuinte nº 0006638. Matrícula nº 22.151 do CRI de Santa Isabel/SP. OBS: Conforme consta na avaliação de fls 165, o referido imóvel possui declive acentuado, em direção à represa, e tem vegetação. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 22151, conforme **Av. 02 (27/10/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 03 (17/02/2023)**, PENHORA em favor de ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO ÁGUAS DE IGARATÁ, Processo nº 0002884-66.2016.8.26.0543, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 16.909,69 (até 03/04/2024).*

OBS²: *Conforme constam as fls. 179/180 e 197/201, sobre o referido imóvel possui o débito de condomínio no valor de R\$ 62.194,60 (atualizado até 27/03/2023), os referidos débitos, serão de responsabilidade do arrematante.*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 117.447,20 (abril/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, 02 e 03) - R\$ 351.273,91 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 10h00min, e termina em 24/06/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 24/06/2024 às 10h01min, e termina em 15/07/2024 às 10h00min.

5 - OBSERVAÇÕES: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

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 75% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 - 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).

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) 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.

11 - 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado NAM KYU RHEE, seu cônjuge e coproprietária BOK KYUM RHEE KIM, bem como os credores ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO ÁGUAS DE IGARATÁ, PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARATÁ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/02/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santa Isabel, 03 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CLÁUDIA VILIBOR BREDÁ
JUÍZA DE DIREITO