



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

2ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015)

3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002543-07.2012.8.26.0082**
 Classe: Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Chácara Rancho dos Arcos**
 Requerido: **Rafael Raposo Zatz**

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **RAFAEL RAPOSO ZATZ** (CPF: 336.048.858-09), compromissários vendedores **TANI STRITZEL** (CPF: 872.926.108-20), **CLÁUDIO STRITZEL** (CPF: 157.206.128-66), **DÉBORA STRITZEL** (CPF: 113.165.878-78), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 0002543-07.2012.8.26.0082**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BOITUVA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CHÁCARA RANCHO DOS ARCOS** (CNPJ: 50.825.892/0001-38).

A Dra. **HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS**, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Um Lote de Terreno, sob nº 15 da quadra "C", do loteamento denominado "Chácara Rancho dos Arcos", na cidade e município de Boituva, comarca de Porto Feliz, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 55,00 metros de frente para a Via "A"; do lado direito de quem da citada Via "A" olha para o lote, mede, da frente aos fundos, 34,80 metros, na linha em que confronta com o lote nº 16 da mesma quadra; do lado esquerdo, segundo a mesma orientação, mede da frente aos fundos; 34,80 metros, na linha em que confronta com o lote nº 14 da mesma quadra; nos fundos, mede 55,00 metros, confrontando com o lote nº 12 da mesma quadra, perfazendo tudo à área 1.914,00 metros quadrados. Ao proprietário ou titular de direitos à aquisição do mesmo lote, caberá uma participação ideal nas áreas e coisas de uso comum do loteamento, correspondente a 0,923% ou 718,64 metros quadrados, sendo 235,67 metros quadrados, nas áreas consistentes do Sistema Viário Interno e 482,97 metros quadrados nas áreas e coisas consistentes do Sistema de Recreio, pelo que, a área do lote propriamente dito acrescido à área correspondente à sua participação nas áreas e coisas de uso comum do loteamento, perfazem o total de 2.632,64 metros quadrados **Contribuinte nº 441136285004800000. Matrícula nº 18.759 do 01ª CRI de Porto Feliz/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 18759, conforme **AV.02 (03/07/2002)**, Cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE da parte ideal correspondente a 50% do imóvel, sendo 25% sobre a parte de Tani Stritzel, 12,5% sobre a parte de Débora Stritzel e 12,5% sobre a parte de Cláudio Stritzel. **Av.03 (28/04/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Cláudio Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução, no proc. nº 0001632-55.2012.5.02.0262. **AV.04 (28/05/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Cláudio Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, no proc. Nº 0002557-20.2013.5.02.0261. **AV.05 (28/05/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Tani Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

2ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015)

3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, no proc. nº 0002557-2013.5.02.0261. **AV.06 (30/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Cláudio Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, no proc. nº 0001294-16.2014.5.02.0261. **AV.07 (30/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Débora Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução no proc. nº 0001294-16.2014.5.02.0261. **AV.08 (30/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Tani Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução no proc. nº 0001294-16.2014.5.02.0261. **AV.09 (26/12/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Tani Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP no proc. Nº 0000214.45-2013.5.02.0263. **AV. 10 (26/12/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Cláudio Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP no proc. nº 0001294.16.2014.5.02.0261. **AV. 11 (26/12/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Débora Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP no proc. Nº 0001294-16.2014.5.02.0261. **AV. 12 (22/02/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Tani Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP no proc. nº 0000609-37.2013.5.02.0263. **AV. 13 (22/02/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Cláudio Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP no proc. Nº 0000609-37.2013.5.02.0263. **AV. 14 (22/02/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS de Débora Stritzel, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP no proc. nº 0000609-37.2013.5.02.0263.

OBS¹: Consta no laudo de avaliação de fls. 508/586, realizado pelo Perito em 01/07/2021, que se trata de um imóvel situado em uma via classificada como secundária, denominada Alameda dos Jasmins, nº 136, Lote nº 15 da Quadra C, do Loteamento denominado Chácara Rancho dos Arcos, Município de Boituva/SP, CEP 18550-000. O imóvel conta com área de terreno de 1.914,00 metros quadrados, e área construída de 165,50 metros quadrados. A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra. Área de terreno: 1.914,00 metros quadrados. Área construída: não consta; sua classificação altimétrica é em aclave até 10% em relação ao nível do logradouro a que pertence (Alameda dos Jasmins). O imóvel em questão possui fechamento em tela de arame com pilares de concreto, na divisa com o lote nº 16 e, muro em alvenaria na divisa com o lote nº 14. Edificações: Área construída: 165,50 metros quadrados, sendo: Chalé de hóspede: 74,93 metros quadrados; Churrasqueira: 90,57 metros quadrados. Existe ainda uma quadra de tênis oficial em saibro. Estado de conservação: bom estado geral de conservação. Descrição dos ambientes: Casa de hóspedes - Terraço: cerâmico, massa texturizada, telhado aparente, massa texturizada; Circulação: cerâmico, massa corrida, madeira/laje, látex pva, madeira; Dormitório 1, 2, 3 e 4: cerâmico, massa corrida, madeira/laje, látex pva, madeira; Suítes 1, 2, 3 e 4: cerâmico, azulejo, laje/gesso, látex pva, madeira; Banheiro interno: cerâmico, cerâmico, laje, látex pva, alumínio/madeira; Lavabo: cerâmico, massa corrida, gesso, látex pva, madeira; Despensa: cerâmico, cerâmico, gesso, látex pva, madeira; Churrasqueira: cerâmico, massa corrida e cerâmico, látex pva. Condomínio: trata-se de um condomínio formado por 92



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

2ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015)

3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

lotes, formado por 10 quadras. Possui área de lazer formada por quadras de tênis, campo de futebol, piscinas, hípica, salão de festas, restaurante e lago. A região onde está localizada o imóvel é de natureza residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio/superior (Chácara Rancho dos Arcos), destacando-se a Rodovia SP 129 Estrada Boituva-Tatuí, a Rodovia Presidente Castelo Branco, onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros e municípios vizinhos. Em relação ao potencial da região, sobretudo no Loteamento Chácara Rancho dos Arcos, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos). A topografia da região é levemente acidentada. A região conta com melhoramentos públicos, tais como redes elétricas, iluminação pública e telefonia. O logradouro do avaliando é em bloco sextavado de concreto. A rede abastecimento de água é servida pelo próprio condomínio e esgoto sanitário por fossa séptica. A região toda é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal e segurança pública, sendo que outros serviços, tais como instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e estabelecimentos comerciais, podem ser encontrados na região "central" de Boituva que dista aproximadamente 6Km do avaliando.

OBS²: o lote em questão se encontra fisicamente unificado com o lote nº 12 (Matrícula nº 18.768), contíguo pela sua linha nos fundos, formando uma única propriedade, sendo que existem construções projetadas em ambos os lotes. Sendo a avaliação realizada somente sobre as benfeitorias e terreno sob o lote nº 15 da quadra C. O Imóvel matrícula nº 18.768 (lote nº 12) está no nome de outros proprietários e não faz parte do presente leilão judicial/avaliação. Imóvel localizado à Alameda dos Jasmins, nº 136, Lote nº 15, Quadra C, Loteamento Chácara Rancho dos Arcos, Estrada Boituva-Tatuí, s/nº, Bairro Campo de Boituva, CEP 18550-000, Boituva/SP. Imóvel Matrícula nº 18.759 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz/SP.

OBS³: Conforme fls. 818 dos autos consta penhora no rosto dos autos processo nº 0001628-15.2012.5.02.0263 3ª Vara do Trabalho de Diadema/SP - autor Roberto Carlos Xavier.

OBS⁴: Conforme fls. 889/890 dos autos consta penhora no rosto dos autos processo nº 0001632-55.2012.5.02.0262 2ª Vara do Trabalho de Diadema/SP - autor Gilberto Moreira dos Santos.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 816.949,56 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 209.730,47 (julho/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/07/2024 às 15h40min, e termina em 15/07/2024 às 15h40min; 2ª Praça começa em 15/07/2024 às 15h41min, e termina em 05/08/2024 às 15h40min.

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). 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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

2ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015)

3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

2ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015)

3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, 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.

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 o executado RAFAEL RAPOSO ZATZ, compromissários vendedores TANI STRITZEL, CLÁUDIO STRITZEL, DÉBORA STRITZEL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/08/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Boituva, aos 20 de maio de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**