

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **MÁRCIO FLÁVIO COPPIO** (CPF: 085.236.178-50), seu cônjuge e coproprietária **MARIANA AMARAL ALTENFELDER COPPIO** (CPF: 213.800.148-24); os coproprietários **PAULA PELLEGRINA BUENO MARCONDES COPPIO** (CPF: 071.291.668-78), seu cônjuge, se casada for, **ISMAR COPPIO** (CPF: 019.389.048-85), seu cônjuge **ROSÂNGELA LAUER COPPIO** (CPF: 271.946.678-60), bem como dos credores **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 17.184.037/0001-10), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** (CNPJ: 46.643.466/0001-06), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1074836-59.2016.8.26.0100 – Ordem nº 1312/2016**, em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. Luiz Antônio Carrer, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno, com a área de 1.917,43 metros quadrados, constituído por parte do lote 01 da quadra 66, situado com frente para a Avenida C-1, do loteamento Urbanova I, no 2º Subdistrito - Santana do Parnaíba, da cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, localizado no lado de numeração ímpar da Avenida C-1, entre 134,00 metros e 169,86 metros da Viela VS-2, com a seguinte identificação e caracterização: mede 35,86 metros na frente, para a avenida de sua situação; 45,51 metros nos fundos, e confronta com a faixa reservada do Rio Paraíba (Decreto - Lei 852 de 11/11/38, artigo 9º - 15º), em dois segmentos, sendo um de 22,07 metros e outro de 23,44 metros; 55,03 metros no lado direito, de quem do imóvel olha a avenida de sua situação; e confronta com o remanescente do lote 01; 43,93 metros no lado esquerdo, e confronta com a Gleba A (área remanescente de propriedade de Urbanova Comércio, Urbanização e Desenvolvimento Ltda.); nos fundos do imóvel, inclui uma faixa reservada "non aedificandi" de preservação permanente, destinada a área de proteção dos mananciais, baseada na Lei 4.771/65, com a área de 356,21 metros quadrados. **Contribuinte nº 29.0066.0001.0000. Matrícula nº 15.972 do 2º CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 242/249, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Shishima Hifumi, 1760, Bairro Urbanova, São José dos Campos/SP. Sobre o terreno consta uma edificação com a área de 240,00 m² (não averbada em matrícula), que possui a idade estimada da construção de 20 anos. A construção trata-se de um Imóvel Comercial, com 02 (dois) pavimentos, sendo que no pavimento térreo constam 07 (sete) salas separadas por divisórias de ambientes, piso cerâmico, forro laje, copa e 01 (um) um banheiro; e no Primeiro Pavimento consta 01 (uma) recepção, 01 (uma) sala administrativa, 01 (uma) sala ampla subdividida com divisórias de meia altura, escada para o pavimento térreo, piso porcelanato, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) sala de reunião no mezanino. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15972, conforme **Av. 03 (24/05/2017)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1010422-42.2017.8.26.0577, 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. **Av. 04 (16/10/2018) e Av. 05 (07/01/2019)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 34,17% e RETIFICAÇÃO. **Av. 06 (25/09/2020)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 34,17% em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Processo nº 1025222-75.2017.8.26.0577, 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP.

**OBS¹:** *Constam Débitos de IPTU (exercício 2024) no valor de R\$ 1.032,73 (atualizado até 01/07/2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 7.323,32 (até 12/01/2023 – Conforme fls. 909/910 dos autos), totalizando R\$ 8.356,05.*

**OBS²:** *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.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.009.825,63 (junho/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 16/08/2024 às 15h50min, e termina em 19/08/2024 às 15h50min; 2ª Praça começa em 19/08/2024 às 15h51min, e termina em 09/09/2024 às 15h50min.**

**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 82,92% 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 copropriedária 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).

**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 DA LEILOEIRA** - 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** - Eventuais débitos de IPTU e de condomínio do imóvel poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem". 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado MÁRCIO FLÁVIO COPPIO, seu cônjuge e coproprietária MARIANA AMARAL ALTENFELDER COPPIO; os coproprietários PAULA PELLEGRINA BUENO MARCONDES COPPIO, seu cônjuge, se casada for, ISMAR COPPIO, seu cônjuge ROSÂNGELA LAUER COPPIO, bem como os credores BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, BANCO DO BRASIL 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 23/03/2017. Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2124816-83.2024.8.26.0000, ora aguardando decisão de Embargos de Declaração Cível. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 01 de julho de 2024.

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

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

---

**LUIZ ANTÔNIO CARRER**  
**JUIZ DE DIREITO**