

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **PHARO FARMÁCIAS ASSOCIADAS DA REGIÃO OESTE DA GRANDE SÃO PAULO** (atual denominação de **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E OFICIAIS DE FARMÁCIA EM OSASCO**) (CNPJ: 45.926.086/0001-16), na pessoa de seu representante legal, bem como dos credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04), **FRANKLIN ALVES DE OLIVEIRA BRITO** (CPF: 278.024.598-00), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0022598-82.2009.8.26.0405 – Ordem nº 1035/2009**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARREY JUNIOR** (CNPJ: 51.442.374/0001-06).

A Dra. Débora Custódio Santos Marconi, 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 - Um Restaurante, localizado no Edifício Marrey Junior, situado à Praça Antônio Menck, nº 38, na cidade de Osasco/SP, o qual possui a área útil ou exclusiva de 423,18 m², área comum de 29,85 m², e área total de 453,03 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 6,117% sobre o qual esta assente o edifício; confronta com sua face voltada para a Praça Antônio Menck, com está e o encontro dessa Praça com a Rua Primitiva Vianco; do lado esquerdo de quem da Praça olha para o imóvel, com o terraço do salão de festas, com o salão de festas, escadaria, hall de elevadores, circulação e escadarias, poço de elevadores, novamente salão de festas e poço de iluminação e ventilação do edifício; do lado direito com a Rua Primitiva Vianco, e nos fundos com herdeiros e sucessores de Vitório Vanucci, e área de ventilação e iluminação; é composto de hall de entrada com 2 conjuntos de sanitários, depósito, e salão, copa, cozinha, despensa, pequeno hall, vestiário, lavabo e w.c e grande terraço circundando a parte coberta. **Contribuinte nº 23224.14.24.0048.01.031.02 (CDC: 0849000000). Matrícula nº 43.456 do 1ª CRI de Osasco/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 432/433, o referido imóvel encontra-se situado no Condomínio Edifício Marrey Junior, na Praça Antônio Menck, nº 38, Centro, Osasco/SP. Trata-se de um restaurante/salão de festas na sobreloja – 2º andar, que possui apenas uma entrada/saída através da escada localizada no hall de entrada do 1º pavimento. Possui na área interna, piso cerâmico em bom estado, forro mineral removível, divisórias de madeira em alguns ambientes, 05 (cinco) conjuntos sanitários, copa/cozinha, despensa, caixilhos de alumínio com vidros, pintura em látex nas paredes das áreas comuns e azulejos nas paredes das áreas frias. Na área externa possui uma parte de piso cerâmico e outra parte de pedra mineira e 01 (uma) churrasqueira com cobertura de telhas tipo calhetão. O imóvel não possui vaga de garagem e tem a área total construída de 453,03 m².**

OBS¹: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.610,65 e Dívida Ativa no valor de R\$ 180.680,42, totalizando R\$ 182.291,07 (até 11/06/2024).

OBS²: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Osasco, em 14/06/2024, consta na certidão de valor venal que o imóvel sob **Inscrição Cadastral nº 23224.14.24.0048.01.031.02 (CDC: 0849000000), encontra-se localizado no endereço: **Praça Antônio Menck, 218 (Restaurante), Centro, Osasco/SP.****

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.212.652,75 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.642.265,61 (janeiro/2024 – Conforme fls. 1136/1137 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/08/2024 às 11h00min, e termina em 16/08/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 16/08/2024 às 11h01min, e termina em 05/09/2024 às 11h00min.

6 – OBSERVAÇÃO:

- a) *Conforme constam as fls. 574/576, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1014585-67.2015.8.26.0405, em trâmite perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, tendo como autor o Exequente.***
- b) *Conforme constam as fls. 792, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1503940-86.2016.8.26.0405, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Osasco/SP, tendo como autora Prefeitura Municipal de Osasco.***
- c) *Conforme constam as fls. 1047/1048, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0016565-64.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor Franklin Alves de Oliveira Brito.***

7 - 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 pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

8 - 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).

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 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.

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", 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, §§ 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 bem será alienado 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.

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. Para participar acesse 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.

Fica a executada PHARO FARMÁCIAS ASSOCIADAS DA REGIÃO OESTE DA GRANDE SÃO PAULO (atual denominação de ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E OFICIAIS DE FARMÁCIA EM OSASCO), na pessoa de seu representante legal, bem como os credores PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO, FRANKLIN ALVES DE OLIVEIRA BRITO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/05/2012. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 11 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DÉBORA CUSTÓDIO SANTOS MARCONI
JUÍZA DE DIREITO.