

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **SALMA MARINA DE SOUZA** (CPF: 065.605.458-14), **DEBORA DOMINGUES NORONHA** (CPF: 071.545.118-93), coproprietário(a) **ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO SOUZA NORONHA** (CPF: 351.125.818-91), credores **ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SIRIA** (CNPJ: 60.453.024/0003-90), credor(a) hipotecário **BANCO ITAÚ S/A BANCO COMERCIAL DE INVESTIMENTO, DE CREDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), terceiro(a) interessado **TIAGO DOMENGUES NORONHA** (CPF: 308.958.598-74), **CAROLINA DOMINGUES NORONHA** (CPF: 221.548.798-45), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1031950-75.2021.8.26.0001**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **JEANE PATRICIA ASSUMPÇÃO** (CPF: 303.467.608-52).

O(A) Dr(a). **FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ**, MM. Juiz(a) 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 - Apartamento de cobertura, localizado no Edifício Maria Aurora de Castro, à Rua Diogo Botelho, nº. 20, (atual nº.514), no Bairro de Vila Galvão, perímetro urbano, com a área privativa de 204,72m²., área de uso comum do edifício de 16,3148m², totalizando a área bruta de 221,0348m²., correspondendo a área de 55,9057m². ideais, ou 13,536% de participação no terreno, nas despesas gerais. **Contribuinte nº 083.30.52.0228.00.000.7. Matrícula nº 41.380 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação de fls. 223 o apartamento possui: 1º Piso: 2 (dois) terraços, lavabo, sala de estar (2 ambientes), sala de jantar, 3 (três) suítes, roupeiro, cozinha e área de serviço. 2º Piso: Salão de festas c/ churrasqueira, salão de jogos, piscina, sauna, 2(dois) banheiros, dormitório e banheiro funcionário e área de serviço Vagas de garagem 2 (duas) determinadas. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 41380, conforme **Av.4 (11/07/2007)**, Hipoteca em favor de Banco Itaú S/A Banco Comercial de Investimento, de Crédito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário. **Av.8 (17/11/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luiz Roberto Souza Noronha, Processo nº 1001656-07.2017.5.02.0031, Tribunal Regional do Trabalho Segunda Região. **Av.10 (16/11/2023)**, Penhora do imóvel em favor de Associação Beneficente Síria, Processo nº 0137164-57.2007.8.26.0100, 14ª. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.11 (15/05/2024)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Conforme laudo de avaliação de fls. 216 o apartamento foi descrito como: Apartamento nº. 51, duplex, localizado no 5º andar, no Condomínio Edifício Maria Aurora de Castro, situado à Rua Diogo Botelho, 514, antigo n.º 20, no bairro Jardim Vila Galvão, no Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo.

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.

OBS³: Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 -AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 881.019,60 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 -DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/09/2024 às 10h50min, e termina em 26/09/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 26/09/2024 às 10h51min, e termina em 16/10/2024 às 10h50min.

4 - 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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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 80% do valor de avaliação atualizado.

5 - 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).

6 - 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.

7 -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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

8 -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.

9 -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). 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.

10 - 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.

11-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.

12 - 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.

Ficam os executados SALMA MARINA DE SOUZA, DEBORA DOMINGUES NORONHA, coproprietário(a) ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO SOUZA NORONHA, bem como os credores ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SIRIA, credor(a) hipotecário BANCO ITAÚ S/A BANCO COMERCIAL DE INVESTIMENTO, DE CREDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, terceiro(a) interessado TIAGO DOMENGUES NORONHA, CAROLINA DOMINGUES NORONHA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/03/2024. 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, 05 de julho de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ
JUIZ(A)DE DIREITO