

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE JOSÉ TIEPPO FILHO**, representado por sua inventariante **FÁTIMA DE LURDES SILVERI** (CPF: 014.170.648-11), dos promitentes vendedores **ÁLVARO BOVOLENTA** (CPF: 003.369.478-87), seu cônjuge **CLOTILDE CARRIERI BOVOLENTA** (RG: 1.448.560 – SSP/SP), **CARLOS ANTÔNIO GIANESE** (CPF: 535.305.438-53), seu cônjuge **ANA MARIA BOVOLENTA GIANESE** (CPF: 219.831.198-49), **TANIA MARIA BOVOLENTA** (CPF: 124.345.348-64), bem como dos credores **ANA CRISTINA PIRES VIEIRA** (CPF: 004.549.088-06), **ANTONIO CARLOS RUFFOLO** (CPF: 644.705.988-87), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDAO** (CNPJ: 45.699.626/0001-76), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1004546-45.2018.8.26.0004 – Ordem nº 606/2018**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANS SOUCI** (CNPJ: 61.882.874/0001-04).

O Dr. Rodrigo de Castro Carvalho, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Apartamento nº 202, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Sans Souci, em Capivari, Campos do Jordão/SP, limitando-se pela frente, com a área livre frontal à Avenida Dr. Emílio Ribas, pelo seu lado direito com a unidade nº 203, e com a área de iluminação entre as unidades de finais 02 e 03, pelo seu lado esquerdo com a unidade nº 201, e nos fundos com o corredor circulatório, contendo uma área privativa de 108,6103 m², e a área real de construção de 129,919062 m², e mais o coeficiente de 1,86928835% nas despesas e participações do condomínio. Dito Apartamento contem uma fração ideal de 61,312658 m², no terreno constante dos lotes nºs 39 e 40, do loteamento 2 Vila Iara, em Capivari, com a área total de 3.280,00 m², e assim descritos: Lote nº 39: com a área de 1.280,00 m², com frente para a Avenida Emílio Ribas, onde mede 24,50 metros, do lado esquerdo confronta com o lote nº 38, onde mede 51,30 metros, do lado direito confronta com o lote nº 40, onde mede 65,00 metros e nos fundos confina com a Rua um, onde mede 24,30 metros. Lote nº 40: com a área de 2.000,00 m², com frente para a Avenida Emílio Ribas, onde mede 32,00 metros, e para a Rua 09, onde mede 80,80 metros, medindo na confluência dessa Avenida com a Rua 09, 11,45 metros e faz frente também para a Rua 01, onde mede 23,40 metros, medindo na confluência dessas com a Rua 09, 12,50 metros, de um lado confronta com o lote nº 39, onde mede 65,00 metros. **Contribuinte nº 02.035.018** (Conforme Av. 06). **Matrícula nº 288 do CRI de Campos do Jordão/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 165/177, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Baltazar de Godói Moreira, nº 71, Capivari, Campos do Jordão/SP. O apartamento é composto de cozinha, banheiro de serviço, sala de jantar, sala de estar, corredor interno, banheiro social, sacada, janelas dos 02 (dois) dormitórios e 01 (uma) vaga na garagem. Trata-se de apartamento de padrão médio com elevador, com a idade de 53 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos importantes.

OBS: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 43.154,87 (até 10/05/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 515.187,60 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 39.760,29 (abril/2019 – Conforme fls. 111/114 dos autos).

4 – VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO:

a) *Conforme constam as fls. 153 e 200, houve a penhora no rosto dos autos, Processo nº 0008221-96.2019.8.26.0004, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, tendo como autora Ana Cristina Pires Vieira;*

b) *Conforme constam as fls. 204/216 e 220/221, houve a penhora no rosto dos autos, Processo nº 00009743-78.2022.8.26.0223, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, tendo como autor Antônio Carlos Ruffolo.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/09/2024 às 10h10min, e termina em 11/09/2024 às 10h10min, na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - São Paulo/SP; 2ª Praça começa em 11/09/2024 às 10h11min, e termina em 03/10/2024 às 10h10min, no mesmo local. Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site www.portalzuk.com.br, dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

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 70% 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 4% - quatro por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 remição e desistência da praça pelo(a)(s) exequente(s), a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 3% sobre o valor da atualizado avaliação. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

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

15 - 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.

Fica o executado ESPÓLIO DE JOSÉ TIEPPO FILHO, representado por sua inventariante FÁTIMA DE LURDES SILVERI, os promitentes vendedores ÁLVARO BOVOLenta, seu cônjuge CLOTILDE CARRIERI BOVOLenta, CARLOS ANTÔNIO GIANESE, seu cônjuge ANA MARIA BOVOLenta GIANESE, TANIA MARIA BOVOLenta, bem como os credores ANA CRISTINA PIRES VIEIRA, ANTONIO CARLOS RUFFOLO, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDAO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/03/2021. 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, 10 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RODRIGO DE CASTRO CARVALHO
JUIZ DE DIREITO