

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **MASSA FALIDA DE DROGA RÁPIDA MEDICAMENTOS LTDA** (CNPJ: 02.493.836/0001-09), *na pessoa de sua administradora judicial* **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA** (CNPJ: 02.189.924/0001-03), **PAULO CESAR DE ALMEIDA** (CPF: 043.088.718-32), coproprietários **JAIR VIEIRA DE ALMEIDA JUNIOR** (CPF: 072.224.578-52), **ANDRES CALVINO VILAR NETO** (CPF: 007.343.629-19), credores **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1015833-08.2018.8.26.0100**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, 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 - Apartamento nº 002 localizado no 2º pavimento ou andar térreo, tipo II, do EDIFÍCIO SANTA MARIA DEGL'ANGELI, com a área construída exclusiva de 107,13m², área comum de 16,42m², que juntamente com a área de 22,42074m², correspondente a uma vaga para estacionar um automóvel de passeio de porte médio no subsolo, perfaz a área construída correspondente ou global de 145,97074m², correspondendo a uma fração ideal do solo de 0,05164638 ou 51,13m² do lote "A" oriundo da unificação dos lotes D-2 e D-5 da Planta Jaime Ross nesta Capital, medindo 22,00m de frente para a rua Almirante Tamandaré, medindo de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel 50,00m onde confronta com o lote D-4, do lado esquerdo mede 40,00m onde confronta com o lote D-3 e os fundos formado por 3 linhas a primeira de 11,00m, defletindo a esquerda em ângulo reto segue em 10,00m confrontando nestas duas linhas com o lote D-14, defletindo a direita em ângulo reto numa extensão de 11,00m onde confronta com o lote D-3, fechando o perímetro, perfazendo a área total de 990,00m². **Inscrição Imobiliária nº 15.0.0049.0466.021. Matrícula nº 27.764 do 03º CRI de Curitiba/PR. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 27.764, conforme **R.06(01/11/2019)**, PENHORA, fica a parte ideal do presente imóvel, pertencente ao executado Paulo, PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1015815-84.2018.8.26.0100, perante a 6ª Vara Cível desta Comarca, movida por BANCO SAFRA S/A. **AV.07(14/11/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, fica a presente averbação para constar o ajuizamento da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1015826-16.2018.8.26.0100, perante a 11ª Vara Cível desta Capital, movida por BANCO SAFRA S/A. **R.08(22/06/2020)**, PENHORA EXEQUENDA. **R.09(30/03/2021)**, PENHORA, fica a parte ideal do presente imóvel, pertencente ao executado Paulo, PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1015838-30.2018.8.26.0100, perante a 34ª Vara Cível desta Capital, movida por BANCO SAFRA S/A. **R.10(28/04/2021)**, PENHORA, fica a parte ideal do presente imóvel, pertencente ao executado Paulo, PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1009791-06.2018.8.26.0564, perante a 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A. **AV.12(14/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal pertencente ao executado Paulo sobre o presente imóvel, nos autos do processo nº 1015826-16.2018.8.26.0100. **R.13(01/12/2021)**, PENHORA, fica a parte ideal do presente imóvel, pertencente ao executado Paulo, PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1009022-95.2018.8.26.0564, perante a 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A. **AV.14(01/08/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal pertencente ao executado Paulo sobre o presente imóvel, nos autos do processo nº 0012209-60.2021.8.26.0100.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.166/1.216 - AUTOS, o presente imóvel é composto por uma cozinha, área de serviço, sala de estar/jantar/TV, banheiro social e 3 quartos, sendo um do tipo suíte.

Observação: Até a presente data, 19/08/2024, não foram encontrados débitos fiscais decorrentes do presente imóvel junto à prefeitura de Curitiba.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: 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. Parte penhorada: 33,33%.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 634.604,90 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 875.490,23 (setembro/2020 – Conforme fls. 732/735 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/10/2024 às 13h00min, e termina em 08/10/2024 às 13h00min; 2ª Praça começa em 08/10/2024 às 13h01min, e termina em 30/10/2024 às 13h00min.

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 86,67% 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 coproprietária 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(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 - 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.

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.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MASSA FALIDA DE DROGA RÁPIDA MEDICAMENTOS LTDA *na pessoa de sua administradora judicial* DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA, PAULO CESAR DE ALMEIDA, coproprietários JAIR VIEIRA DE ALMEIDA JUNIOR, ANDRES CALVINO VILAR NETO, bem como os credores BANCO SAFRA S/A, ITAÚ UNIBANCO 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 11/03/2019. 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, 23 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO
JUIZ DE DIREITO