

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação dos executados **METALURGICA METALMATIC LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ: 44.803.666/0001-53), **CRISTIANO ROCHLUS** (CPF: 639.415.898-49), **JOAO CARLOS FLORIANO** (CPF: 003.084.598-06), coproprietária **SANDRA TARANTA ROCHLUS** (CPF: 010.996.618-03), credores **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), credor hipotecário **ITAU 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 0005254-41.2015.8.26.0191**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. JOAO LUIS CALABRESE, 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 - PARTE IDEAL (50%)** - Um terreno (**VIDE BENFEITORIAS**) situado na Rua Francisco Fernandes Barroso, designado Área "A" na planta de desmembramento, no lugar denominado Sítio dos Florêncios, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, medindo 17,96m de frente, por 52,53m da frente aos fundos, do lado direito de quem da frente olha, e 49,28m do lado esquerdo, tendo nos fundos 20,50m encerrando área de 1.014,20m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com propriedade de Juraci Carvalho, do lado esquerdo com área "B" e nos fundos com parte da área "D", distante 53,54m da esquina formada com a rua Maria Rosa de Jesus, do lado direito de quem desta entra na rua de situação do imóvel **Contribuinte nº 1200520035000. Matrícula nº 71.747 do 1ª CRI de POA/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação, foi observado que: no local possui 01 Edificação - O Galpão possui idade aparente de 20 anos, porém, houve aumento da área construída, que não consta no IPTU 2023 e atualmente está ocupando toda área do terreno.

### **Benfeitorias:**

ÁREA DESTINADA A ADMINISTRAÇÃO Piso Superior: Área 10.20 m x 5.30 - 02 - Salas - 02 - Banheiros Piso Térreo: Área 10.20 m x 5,30 - 01 - Vestiário com 04 Box para Chuveiros - Mictório- Pia 01 - Cozinha Desativada

EDIFICAÇÃO - GALPÃO e ÁREA DE CIRCULAÇÃO Pavimento Térreo 01) Galpão: Pé direito aproximado de 08 metros, 01) Corredor Lateral (Lado esquerdo do imóvel) 01) Área de descarregamento e armazenamento (frente do imóvel) Paredes Laterais em Alvenaria / Piso cimentado rústico / Iluminação Natural através de portas e artificial por lâmpadas frias / Cobertura, estrutura metálicas coberto com Telhas metálicas.

### **ÁREA CONSTRUÍDA E COBERTA 1.014,20 M<sup>2</sup>.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 71747, conforme **Av.06(29/06/2011)**, Hipoteca em favor do BANCO ITAU S/A. **Av.07(22/02/2013)**, Construção de um GALPÃO INDUSTRIAL, com a área de 631,31m<sup>2</sup>, da Rua Francisco Fernandes Barroso, s/n. **Av.08(20/07/2015)**, Ação de Execução em favor de ITAU UNIBANCO S/A, Processo nº 1012705-98.2015.8.26.0224, 1ª VC/Guarulhos. **Av.09(31/07/2015)**, Ação de Execução Exequenda. **Av.10(31/07/2015)**, Ação de Execução em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 0005252-71.2015.8.26.0191, VC/Ferraz de Vasconcelos. **Av.11(21/12/2016)**, Penhora exequenda da parte ideal correspondente a 50% do imóvel. **Av.12(28/03/2018)**, Penhora em favor do ITAU UNIBANCO S/A, Processo nº 1012705-98.2015.8.26.0224, 1ª VC/Guarulhos. **R.13(03/08/2022)**, Venda e Compra da parte ideal de 50% cabente a FERNANDO ROCHLUS e sua mulher ELIZABETH SERRANO ROCHLUS para CRISTIANO ROCHLUS e sua mulher SANDRA TARANTA ROCHLUS.

**OBS:** Às fls., 404, o Banco Itaú S/A, ora credor hipotecário, em 04/06/2020 declara que o referido imóvel (71.747) encontra-se com o contrato 0062891866 liquidado.

**OBS:** Às fls. 632, consta Certidão Negativa de Tributos Imobiliários Nro. 2405/2023, emitida em 05/12/2023, pela Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 756.560,32 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.513.120,63 (julho/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 756.560,32 (JULHO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 599.302,48 (julho/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/10/2024 às 10h00min, e termina em 24/10/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 24/10/2024 às 10h01min, e termina em 13/11/2024 às 10h00min.**

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 METALURGICA METALMATIC LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CRISTIANO ROCHLUS, JOAO CARLOS FLORIANO, coproprietária SANDRA TARANTA ROCHLUS, bem como os credor ITAU UNIBANCO S/A, credor hipotecário ITAU 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 05/12/2010. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Ferraz de Vasconcelos, 05 de agosto de 2024.

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

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

---

JOAO LUIS CALABRESE  
JUIZ DE DIREITO