

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **COLISEUM COM DE MAMORES E GRANITOS LT** (CNPJ: 66.063.223/0001-06), **JAIR OLACI ROMACHO** (CPF: 671.896.448-49), **MONICA DA SILVA** (CPF: 107.044.618-11), coproprietária **BIANCA ROMACHO DOS SANTOS** (CPF: 335.911.838-30), **DOUGLAS ROMACHO** (CPF: 284.383.358-29), credores **EDSON PINTO BARBOSA** (CPF: 664.413.588-91), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado **ALEXANDRINA MARIA DE OLIVEIRA NETA** (CPF: 295.298.618-50), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1077891-81.2017.8.26.0100**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **LUANI FACTORING E FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 05.562.649/0001-10).

A Dra. RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Um terreno situado à Rua Garibaldi, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 9,50 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, sendo que a partir de 30,00 metros o terreno se estreita, em forma regular, medindo 8,50 metros nos fundos, confinando com o lado direito com propriedade de Anna Damia, do lado esquerdo com propriedade de Alexandre Pessitano, e nos fundos com Carlos Guisser. O imóvel está atualmente na Rua Conego Vicente Miguel Marino (Av.01). **Contribuinte nº 020.009.0009.7. Matrícula nº 124.398 do 15º CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** Foi edificado um prédio que recebeu o nº 676 (antigo nº 86) da Rua Conego Vicente Miguel Marino, com 235,00 metros quadrados de área construída, conforme Av.02. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 124398, conforme **Av.14 (05/03/2021)**, Ação nos autos nº 1021475-94.2020.8.26.0001, execução de título extrajudicial, 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana/SP, movida por EDSON PINTO BARBOSA, CPF. 664.413.588-91. **Av.15 (07/07/2021)**, Penhora exequenda 33,33%.

Observação¹: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 18.149,50 até 02/07/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 231.327,33, totalizando R\$ 249.476,83 até 02/07/2024.

Observação²: EMBARGOS DE TERCEIROS - ALEXANDRINA MARIA DE OLIVEIRA NETA: regularização da distribuição dos embargos referentes ao imóvel penhorado descrito na matrícula nº 97.599, que havia sido levado a leilão - Fls. 536.

Observação³: 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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.503.578,00 (JULHO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 965.225,11 (agosto/2023 – Conforme Fls. 439 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/08/2024 às 10h20min, e termina em 28/08/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 28/08/2024 às 10h21min, e termina em 01/10/2024 às 10h20mi

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

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.

Ficam os executados COLISEUM COM DE MAMORES E GRANITOS LT, JAIR OLACI ROMACHO, MONICA DA SILVA, **coproprietários** BIANCA ROMACHO DOS SANTOS, DOUGLAS ROMACHO, **bem como os credores** EDSON PINTO BARBOSA, **credor fiduciário** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceiro interessado ALEXANDRINA MARIA DE OLIVEIRA NETA; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/06/2020. 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, 17/07/2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO
JUÍZA DE DIREITO