

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **NOSTRE GOZZI LTDA ME** (CNPJ: 03.655.903/0001-07), na pessoa de seu representante legal Rodolfo Alves Moraes Filho (CPF: 021.761.428-02), **RODOLFO ALVES MORAES FILHO** (CPF: 021.761.428-02), seu cônjuge se casado for, a coproprietária **PAULA REGINA ROLIM DE MORAES** (CPF: 245.597.868-01), seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0021282-48.2009.8.26.0562**, em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP**, requerida por **CONCAIS S/A** (CNPJ: 02.092.233/0001-97)

O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM. Juiz 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento nº 12 do 1º andar do Edifício Marques de Santa Cruz, situado à Rua Itambé nº 367, no 7º Subdistrito da Consolação - São Paulo/SP, com a área exclusiva de 101,51m², área comum de 22,66m², perfazendo a área total construída de 124,17m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,03055%. **Contribuinte nº 010.011.0754-3. Matrícula nº 61.312 do 5º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 61.312, conforme **R.07 (06/05/2010)** registro para constar doação da metade ideal do imóvel de Rodolfo Alves Moraes Filho à Paula Regina Rolim de Moraes. **R.08 (06/05/2010)** registro para constar usufruto vitalício sobre a metade ideal do imóvel em favor de Rodolfo Alves de Moraes Filho. **AV.09 (12/11/2013)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU em Dívida Ativa no valor de R\$ 14.444,68 até 07/08/2024.

OBS²: Conforme certidão de 05/11/2013, foi reconhecida a ineficácia das doações e fraude à execução. Pendente a regularização da averbação na matrícula.

OBS³: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS⁴: Conforme fls. 1111 e 1112 dos autos, não existem débitos de condomínio do Apartamento nº 12 do Edifício Marques de Santa Cruz, encontra-se em dia o pagamento das cotas condominiais vencidas até 19/07/2024.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.289.338,75 (julho/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Box nº 30 de garagem do 2º subsolo dos Edifícios Marques de Santa Cruz e Marques de Lajes, situado à Rua Itambé nº 367, no 7º Subdistrito da Consolação - São Paulo/SP, com a área de 26,86m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,08793%. **Contribuinte nº 010.011.0884-1. Matrícula nº 61.313 do 5º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 61.313, conforme **R.07 (06/05/2010)** registro para constar doação da metade ideal do imóvel de Rodolfo Alves Moraes Filho à Paula Regina Rolim de Moraes. **R.08 (06/05/2010)** registro para constar usufruto vitalício sobre a metade ideal do imóvel em favor de Rodolfo Alves de Moraes Filho. **AV.09 (12/11/2013)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS¹: Conforme certidão de 05/11/2013, foi reconhecida a ineficácia das doações e fraude à execução. Pendente a regularização da averbação na matrícula.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 170.621,90 (julho/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.459.960,65 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.171.416,83 (setembro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/10/2024 às 11h00min, e termina em 08/10/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 08/10/2024 às 11h01min, e termina em 29/10/2024 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação 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, Par. 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 - 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 5% - cinco 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.

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, a coproprietária 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 NOSTRE GOZZI LTDA ME, na pessoa de seu representante legal Rodolfo Alves Moraes Filho, RODOLFO ALVES MORAES FILHO, seu cônjuge se casado for, a coproprietária PAULA REGINA ROLIM DE MORAES, seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/11/2013. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos/SP, 08 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOSÉ ALONSO BELTRAME JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO