

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS HEREDITÁRIOS** de bem imóvel e para intimação dos executados **BES MANUTENÇÃO E LOCAÇÃO EQUIPAMENTOS EIRELLE ME** (CNPJ: 10.479.191/0001-70), **DIMAS JOSE DE SOUZA** (CPF: 009.607.778-65), **ESPÓLIO DE ERNESTO ORUE VILLAMAJOR** (CPF: 107.263.908-44), na pessoa de seu inventariante **LUIZA ORUE VILLAMAJOR** (CPF: 133.952.768-56), credor hipotecário **ALVARO RODRIGUES GARCIA** (CPF: 885.545.388-20), herdeiros de ERNESTO ORUE VILLAMAJOR **ESPÓLIO DE MARCELLO ORUE VILLAMAJOR REPRESENTADO POR LUIZA ORUE VILLAMAJOR** (Sem Qualificação), **MARCOS ORUE VILLAMAJOR** (CPF: 266.923.968-40), **MARCIO ORUE VILLAMAJOR** (CPF: 199.404.748-81), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1009630-75.2014.8.26.0001**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **NEWCENTER COMÉRCIO DE AÇO INOXIDÁVEL LTDA** (CNPJ: 07.590.167/0001-07).

O Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior, 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 - DIREITOS HEREDITÁRIOS** - Apartamento nº 76 - tipo duplex, localizado no 7º andar ou 9º pavimento, e no andar de cobertura 10º pavimento, no extremo posterior do Edifício Residencial Conmar, à rua Almirante Barroso nº 169, possuindo uma área total construída vendável de 176,32m<sup>2</sup>, sendo uma área útil de 124,27m<sup>2</sup> e 52,05m<sup>2</sup>, de área comum, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio, uma fração equivalente a 3,33% do todo, contendo vestibulo de entrada, sala de estar, hall de passagem, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, WC de serviço e escadaria de acesso a parte superior onde contem terraço, sala e suíte conjugada com terraço, o qual pela frente, por onde tem sua entrada, confronta com o hall de circulação de pavimento e apartamento de cobertura nº 75, do lado direito, de quem do aludido hall de circulação olha para o mesmo, faz divisa com o quem do aludido hall de circulação olha para o mesmo, faz divisa com o espaço da área livre de recuo do prédio, ulterior ao alinhamento da rua "Imirante Barroso"; do outro lado, obedecendo o mesmo sentido, divide com o apartamento nº 74 e poço de iluminação e ventilação do conjunto, e nos fundos confina com o espaço da área livre de recuo lateral esquerda do condomínio, em função da projeção da construção; Construído em terreno descrito e confrontado na especificação condominial arquivada neste cartório. Cadastrado na PMS sob nº 55.035.13.042. **Contribuinte nº 55.085.13.042. Matrícula nº 30.690 do 3º CRI de Santos/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 30690, conforme **R.3 (07/01/2014)**, Hipoteca em favor de Alvaro Rodrigues Garcia. **AV.4 (01/08/2017)**, Penhora, Processo nº 0012692-47.2014.5.15.0018, Vara do Trabalho de Itú. **AV.5 (26/10/2017)**, Penhora, Processo nº 0011137-58.2015.5.15.0018, Vara do Trabalho de Itú. **AV.8 (29/03/2022)**, Penhora, Processo nº 1515122-20.2015.8.26.0562, 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos. **AV.9 (23/09/2022)**, Penhora exequenda.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 692.688,75 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 148.241,92 (março/2022).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/10/2024 às 11h50min, e termina em 08/10/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 08/10/2024 às 11h51min, e termina em 30/10/2024 às 11h50min.**

**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 75% do valor da avaliação (2ª Praça). 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINE GIMENEZ SERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:04, sob o número WSPAN24703961199. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009630-75.2014.8.26.0001 e código gyziV/SDU.

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](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 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](mailto: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 BES MANUTENÇÃO E LOCAÇÃO EQUIPAMENTOS EIRELLE ME, DIMAS JOSE DE SOUZA, ESPÓLIO DE ERNESTO ORUE VILLAMAJOR REPRESENTADO POR LUIZA ORUE VILLAMAJOR, credor hipotecário ALVARO RODRIGUES GARCIA, herdeiros de ERNESTO ORUE VILLAMAJOR: ESPÓLIO DE MARCELLO ORUE VILLAMAJOR REPRESENTADO POR LUIZA ORUE VILLAMAJOR, MARCOS ORUE VILLAMAJOR, MARCIO ORUE VILLAMAJOR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/08/2022. 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, 21 de agosto de 2024.

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

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

---

**CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**