

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **ADEMIR JOSÉ BROVINO** (CPF: 431.658.778-15), seu cônjuge, se casado for, bem como dos credores **ROCHE DIAGNÓSTICA DO BRASIL LTDA.** (CNPJ: 30.280.358/0001-86), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0105456-15.2009.8.26.0004 – Ordem nº 754/2009**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **DVR PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 04.134.721/0001-45).

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Uma Unidade autônoma, situada à Rua Coronel Portilho, consistente na Loja 1, nº 96 do Edifício Maria Esmeralda, 1º pavimento, perímetro urbano, tendo a área útil construída de 121,23 m<sup>2</sup>, dos quais 79,23 m<sup>2</sup>, situam-se no nível do pavimento e 42,00 metros no mezanino, cabendo-lhe a fração ideal sobre o terreno, equivalente a 5,73%. Faz frente para a oitava rua, confrontando-se pelo lado esquerdo de quem da rua olha para a sua porta, com a entrada do Edifício, pelo lado direito com terreno de terceiro e pelos fundos com o apartamento 13. Que o referido Edifício Maria Esmeralda é composto de cinco pavimentos. **Contribuinte nº 112.04.78.0201.01.001** (Conforme R. 02). **Matrícula nº 1.312 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 951/981, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Coronel Portilho, nº 96, Centro, Guarulhos/SP. A unidade é um imóvel comercial, que atualmente funciona como um Salão de beleza com 02 (dois) pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por salão, área de serviço com copa, despejo e 02 (dois) banheiros; no mezanino possui 02 (duas) salas e banheiro. Trata-se de imóvel classificado como escritório de padrão simples sem elevador, que possui a idade física de 47 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. OBS: A loja 1 está localizada no pavimento térreo do Edifício Maria Esmeralda, entretanto, não possui direito ao uso das áreas comuns do condomínio, sendo dessa forma, uma unidade autônoma independente. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 1312, conforme **Av. 03 (01/06/2016)** e **Av. 08 (13/06/2022)**, ARRESTO e PENHORA EXEQUENDA. **Av. 04 (21/12/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0003235-32.2012.5.02.0047, Tribunal Regional do Trabalho (TRT - 2ª Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP. **Av. 05 (20/05/2021)**, PENHORA em favor de ROCHE DIAGNÓSTICA DO BRASIL LTDA., Processo nº 0089998-43.2018.8.26.0100, 20ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 06 (25/06/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0003429-61.2012.5.02.0005, Tribunal Regional do Trabalho (TRT - 2ª Região) - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP. **Av. 07 (08/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0003232-62.2012.5.02.0052, Tribunal Regional do Trabalho (TRT - 2ª Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP.

**OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 3.820,79 (até 26/06/2024).**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 337.503,50 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Lote nº 3-A da quadra D, do Loteamento Estância dos Lagos, perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia/SP, com a área de 1.000,00 m<sup>2</sup>, medindo linearmente 25,00 metros de frente para a Rua 7; igual medida nos fundos onde confronta com os Lotes 2-A e 2-B, por 40,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, com o Lote 1-B e do lado esquerdo com o Lote 3-B. **Contribuinte nº 14.018.005.000057715. Matrícula nº 30.273 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 30273, conforme **Av. 05 (24/05/2016)** e **Av. 09 (09/06/2022)**, ARRESTO e PENHORA EXEQUENDA. **Av. 06 (28/12/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0003235-32.2012.5.02.0047, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP. **Av. 07 (07/07/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0003429-61.2012.5.02.0005, Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP. **Av. 08 (07/07/2021)**,

INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0003232-62.2012.5.02.0052, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP. **Av. 10 (18/09/2023)**, PENHORA em favor de ROCHE DIAGNÓSTICA DO BRASIL LTDA., Processo nº 0011462-13.2021.8.26.0100, 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 892,10 (até 26/06/2024).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 309.636,22 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 647.139,72 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/09/2024 às 10h00min, e termina em 16/09/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 16/09/2024 às 10h01min, e termina em 07/10/2024 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 80% 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 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** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 DA LEILOEIRA** - 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 3% - três 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 a 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. *Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.*

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - *Eventuais débitos fiscais, tributários e condominiais anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN.* Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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](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.

Fica o executado ADEMIR JOSÉ BROVINO, seu cônjuge, se casado for, bem como os credores ROCHE DIAGNÓSTICA DO BRASIL LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como do Arresto realizado em 18/02/2016, convertido em Penhora em 23/11/2021. *Dos autos constam os Embargos de Terceiro Cível nº 1015325-83.2023.8.26.0004, pendentes de julgamento.* Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 26 de junho de 2024.

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

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

---

CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN  
JUÍZA DE DIREITO