

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **PINTURAS YPIRANGA LTDA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ: 61.495.636/0001-46), **GLENISTER HILPERT** (CPF: 010.207.228-00), **ESPOLIO DE ALVARO DE MAGALHAES RUIZ** (CPF: 527.453.508-97), na pessoa de seu inventariante **FABIANO BUCCIANI DE MAGALHAES RUIZ** (CPF: 253.499.398-40), coproprietária **MARIA CLOTILDE BUCCIANI DE MAGALHAES RUIZ** (CPF: 297.834.788-00), credores **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **BANCO ABC BRASIL S.A** (CNPJ: 28.195.667/0001-06), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1024715-51.2021.8.26.0100**, em trâmite na **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO ABC BRASIL S/A** (CNPJ: 28.195.667/0001-06).

O Dr. **CARLOS EDUARDO VIEIRA RAMOS**, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Apartamento nº 215, localizado no 11º andar pavimento tipo, do Edifício Golden Beach Residence Service, situado à Rua Benjamin Constant nº 201, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área privativa de 76,05ms<sup>2</sup>, a área comum de 37,62ms<sup>2</sup>, encerrando a área total de 113,67ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,610.114% do todo; confronta pela frente de quem de dentro olha, com a Rua Benjamin Constant à esquerda parte com o hall de circulação do pavimento e parte com o apartamento tipo de final 6, à direita parte com o vão livre e parte com o apartamento tipo final 4,e, pelos fundos parte com o hall de circulação do pavimento e parte com a escadaria do pavimento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0030-001-073. **Contribuinte nº 00030001073. Matrícula nº 70.431 do 1ª CRI de GUARUJA/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 70431, conforme **R.01(09/01/1991)**, Proprietários **ALVARO DE MAGALHAES RUIZ**, casado sob o regime de comunhão de bens com **MARIA CLOTILDE BUCCIANI DE MAGALHAES RUIZ**. **Av.02(20/04/2021)**, Ajuizamento da presente Ação de Execução. **Av.03(10/08/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.04(24/01/2022)**, Penhora em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, Processo nº 1048603-49.2021.8.26.0100, 21ª VC/Central. **Av.05(22/03/2022)**, Indisponibilidade de bens de **ALVARO DE MAGALHAES RUIZ**, Processo nº 1001087-56.2016.5.02.0252, TRT 2ª Região. **Av.06(14/09/2022)**, Penhora em favor de **BANCO ABC BRASIL S.A**, Processo nº 1024709-44.2021.8.26.0100, 42ª VC/Central. **Av.07(22/06/2023)**, Indisponibilidade de bens de **ALVARO DE MAGALHAES RUIZ**, Processo nº 0000666-22.2018.5.08.0131, 4ª VT/Parauapebas PA. **Av.08(20/06/2024)**, Indisponibilidade de bens de **ALVARO DE MAGALHAES RUIZ**, Processo nº 0000705-04.2021.5.19.0003, 3ª VT/Maceió/AL.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 9.322,44 até 14/08/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 21.013,09, totalizando R\$ 30.335,53 até 14/08/2024.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Conforme Av.598 - 2/270 da garagem coletiva, que corresponde a 2 vagas, objeto do R.115.

Imóvel: Garagem Coletiva, localizada no sub-solo, pavimento térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos, Edifício Golden Beach Residence Service, situado à Rua Benjamin Constant nº 201, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, encerrando uma área total de 4.244,40m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 23,912280%, composta por 270 vagas cobertas localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de manobrista/garagista, correspondendo cada vaga 1/270 da garagem, comportando cada pavimento: sub-solo 110 vagas; pavimento térreo -12 vagas, 1º pavimento 50 vagas, 2º pavimento - 50 vagas, 3º pavimento - 48 vagas; confrontando de quem de dentro de cada pavimento olha para a Rua: no sub-solo, pela frente com a Rua Benjamin Constant; do lado direito, com a Rua Mário Ribeiro, e do

lado esquerdo com o prédio nº 165, da Rua Benjamin Constant; e pelos fundos com o prédio nº 630 da Rua Mario Ribeiro, no pavimento térreo, pela frente com a loja A; do lado direito com o hall social do edifício a área do próprio condomínio; do lado esquerdo com a área do próprio condomínio e nos fundos com a rampa de acesso ao 1º pavimento; no 1º, 2º, 3º pavimento pela frente com a Rua Benjamin Constant, do lado direito, esquerdo e nos fundos com terreno do próprio condomínio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0030.001-098 **Contribuinte nº 00030001098. Matrícula nº 63.810 do 1ª CRI de GUARUJA/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 63810, conforme **R.115(09/01/1991)**, Proprietários ALVARO DE MAGALHAES RUIZ, casado sob o regime de comunhão de bens com MARIA CLOTILDE BUCCIANI DE MAGALHAES RUIZ. **Av.593(20/04/2021)**, Ajuizamento da presente ação de Execução. **Av.598(10/08/2021)**, Penhora em exequenda. **Av.618(22/03/2022)**, Indisponibilidade de bens dos direitos de ALVARO DE MAGALHAES RUIZ. **Av.636(14/09/2022)**, Penhora em favor do BANCO ABC BRASIL S.A, Processo nº 1024709-44.2021.8.26.0100, 42ª VC/Central. **Av.651(22/06/2023)**, Indisponibilidade de bens dos direitos de ALVARO DE MAGALHAES RUIZ, Processo nº 0000666-22.2018.5.08.0131, 4ª VT/Parauapebas/PA. **Av.700(20/06/2024)**, Indisponibilidade de bens dos direitos de ALVARO DE MAGALHAES RUIZ, Processo nº 0000705-04.2021.5.19.0003, 3ª VT/Maceió/AL.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 3.317,01 até 14/08/2024.

**OBS:** A matrícula em comento trata vagas de garagem coletiva de edifício residencial localizado no Guarujá. O executado Alvaro adquiriu a cota parte 2/270 conforme Av.115.

#### **OBSERVAÇÕES:**

**OBS:** O coexecutado ALVARO DE MAGALHAES RUIZ, faleceu em 05/07/2021, aberto inventário em tramite sob o nº 1048463-18.2021.8.26.0002 -11ª Vara da Família do Foro Regional de Santo Amaro, nomeado como inventariante seu filho FABIANO BUCCIANI DE MAGALHAES RUIZ

**OBS:** Às fls. 1541, desnecessária a intimação de MARIA CLOTILDE como cônjuge/coproprietária tendo em vista que a mesma compareceu as fls., 1190 como inventariante do espólio de Alvaro de Magalhaes Ruiz.

**OBS:** Conforme decisão de fls, 2137, "o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (CTN, art. 130, p.u.) e, no caso de imóveis, os débitos condominiais, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação".

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** 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 DOS IMÓVEIS - R\$ 313.223,44 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 17.204.160,98 (julho/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/09/2024 às 10h40min, e termina em 03/10/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 03/10/2024 às 10h41min, e termina em 23/10/2024 às 10h40min.**

**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 80% 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 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 80% 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 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 as 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, 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 PINTURAS YPIRANGA LTDA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, GLENISTER HILPERT, ESPOLIO DE ALVARO DE MAGALHAES RUIZ, coproprietário(a) MARIA CLOTILDE BUCCIANI DE MAGALHAES RUIZ, bem como os credores BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, BANCO ABC BRASIL S.A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 01/07/2021, 12/07/2021 respectivamente. 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, 16 de agosto de 2024.

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

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

---

**CARLOS EDUARDO VIEIRA RAMOS**  
**JUIZ DE DIREITO**