

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DE USUFRUATUÁRIO que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **RONALDO CARLINI** (CPF: 055.697.708-44), seu cônjuge, se casado for, **ESPÓLIO DE VILMA APARECIDA HEMMEL FERNANDES**, representada por sua inventariante e nu-proprietária **TATIANA HEMMEL FERNANDES CARLINI** (CPF: 369.164.448-19), seu cônjuge, se casada for, do nu-proprietário **IGOR HEMMEL CARLINI** (CPF: 420.784.288-84), seu cônjuge, se casado for, do credor **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SÃO PAULO** (CNPJ: 58.098.617/0001-71), bem como de **MARIA KAZUKO SATO CARLINI** (CPF: 432.680.998-15), **NATALLY HEMMEL CARLINI** (CPF: 467.271.308-33), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1052073-33.2017.8.26.0002 – Ordem nº 2442/2017**, em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASUL** (CNPJ: 58.629.627/0001-96).

O Dr. Emanuel Brandão Filho, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DE USUFRUATUÁRIO que recaem sobre o Conjunto nº 122, localizado no 12º andar ou 13º Pavimento do Condomínio Edifício Brasul, situado á Rua Manoel Borba, nº 292, esquina com a Avenida Adolfo Pinheiro, nº 10, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 56,92 m², uma área comum de 13,06 m², totalizando uma área construída de 69,98 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,5277%. Referido Edifício foi submetido ao regime de Condomínio registrado sob nº 4, da matrícula nº 23.728, deste Registro. **Contribuinte nº 088.032.0079-7. Matrícula nº 111.449 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 240/254, o referido imóvel encontra-se localizado na Rua Manuel Borba, nº 292, Santo Amaro, CEP 04743-011, São Paulo/ SP. Trata-se de uma Sala Comercial, que possui a área total de 69,98 m², composta de 01 (uma) Sala com carpete sobre taco, sala com divisórias: recepção, 02 (duas) salas, copa; 01 (um) Banheiro com piso em cerâmica, paredes em azulejos, estando seu estado de conservação necessitando de pintura, reparos piso - tacos e carpete. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 111449, conforme **R. 05 (13/07/1995)**, USUFRUTO em favor do executado RONALDO CARLINI casado com MARIA KAZUKO SATO CARLINI, e da coexecutada VILMA APARECIDA HEMMEL FERNANDES. **Av. 06 (06/09/2019)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 05/07/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

OBS²: *Conforme constam as fls. 286/288, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1041085-50.2017.8.26.0002, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, tendo como autor Condomínio Residencial Villas de São Paulo.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 365.272,84 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 157.803,76 (junho/2024 – Conforme fls. 400/403 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/08/2024 às 11h50min, e termina em 29/08/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 29/08/2024 às 11h51min, e termina em 01/10/2024 às 11h50min.

6 - 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). 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 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, atualizado monetariamente até a data da alienação.

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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.

9 - 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 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 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.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - *Na hipótese de pagamento do débito pelo(a) executado(a) ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais despesas de preparação e divulgação do leilão assumidas pelo(a) leiloeiro(a) público deverão ser comprovadas nos autos para posterior deliberação.*

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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 RONALDO CARLINI, seu cônjuge, se casado for, ESPÓLIO DE VILMA APARECIDA HEMMEL FERNANDES, *representada por sua inventariante e nu-proprietária* TATIANA HEMMEL FERNANDES CARLINI, seu cônjuge, se casada for, do *nu-proprietário* IGOR HEMMEL CARLINI, seu cônjuge, se casado for, o credor CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SÃO PAULO, bem como de MARIA KAZUKO SATO CARLINI, NATALLY HEMMEL CARLINI e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/06/2019. 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, 05 de julho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EMANUEL BRANDÃO FILHO
JUIZ DE DIREITO