

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do executado **CAIO AURÉLIO GONZALEZ BLASCO** (CPF: 214.086.668-12), seu cônjuge **DANIELLE LAUZEM SANTANA BLASCO** (CPF: 282.628.818-00), do coproprietário **OCTÁVIO ANTÔNIO GONZALEZ BLASCO** (CPF: 298.575.488-73), seu cônjuge, se casado for, bem como da usufrutuária/coproprietária **SOLANGE GONZALEZ BLASCO** (CPF: 084.940.888-15), seu cônjuge, se casada for e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0005881-49.2023.8.26.0002 – Ordem nº 4108/2022**, em trâmite na **9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **LÚCIA FERNANDEZ HAUPTMANN** (CPF: 292.367.458-81).

O Dr. Anderson Cortez Mendes, 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 52, localizado no 5ª andar da Torre B, designada Edifício Ipê, integrante do empreendimento denominado Chácara Alto da Boa Vista, situado na Rua Borba Gato, nº 331, e Ruas Omar Cardoso, Darwin, Dr. Javert de Andrade e Caetano Toschi, e Praças Manoel Fellzola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no Sítio Lavapés, 29º Subdistrito - Santo Amaro, Conforme Av. 09 houve a retificação para constar: Área privativa de 102,050 m², área comum, já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas para guarda de automóveis de passeio em lugares individuais e de uso indeterminado com utilização de manobrista/garagista de 124,637 m², área total de 226,887 m², fração ideal no todo do Condomínio 0,1169%, fração ideal no terreno ocupado pelo respectivo Edifício 1,04167%, sendo a área total edificada de 150,315 m². Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1147 da matrícula nº 280.904. **Contribuinte nº 088.158.1011.0** (Conforme Av. 07). **Matrícula nº 324.305 do 11º CRI da Capital/SP. OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 303/369, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Borba Gato, 331, Santo Amaro, São Paulo/SP. Trata-se de Apartamento de Padrão médio, com direito a 02 (duas) vagas na garagem, que possui a idade aparente de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se regular.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 324305, conforme **R. 15 (07/02/2020)**, USUFRUTO em favor de SOLANGE GONZALEZ BLASCO. **Av. 16 (16/02/2024)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL (50%) DA NUA PROPRIEDADE.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 06/09/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.***

OBS¹: *O usufruto que grava o imóvel recairá sobre a parcela do valor arrecadado.*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 992.818,20 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - O Apartamento sob número 44, localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Bloco 01 do Condomínio Parque Residencial Vitória Regia II, com entrada pela Avenida Parada Pinto, número 3.420, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo área útil de 49,27 m², área comum de 13,50 m², área total de 62,77 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,0006993, cabendo-lhe uma vaga indeterminada descoberta localizada no pavimento térreo do respectivo bloco. **Contribuinte nº 071.431.1151.1** (Conforme Av. 06). **Matrícula nº 59.949 do 3º CRI da Capital/SP. OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 355/369, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Parada Pinto, 3420, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo/SP. Trata-se de Apartamento de Padrão médio, com direito a 01 (uma) vaga na garagem, que possui a idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se regular.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 59949, conforme **Av. 11 (14/02/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 06/09/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.***

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 262.120,20 (setembro/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\$ 1.254.938,40 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 714.433,58 (julho/2024 – Conforme fls. 472/479 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *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.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/10/2024 às 11h30min, e termina em 31/10/2024 às 11h30min; 2ª Praça começa em 31/10/2024 às 11h31min, e termina em 21/11/2024 às 11h30min.

7 - 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% (Lote 01) e 87,50% (Lote 02) do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado)**. 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).

8 - 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).

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.* 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.

13 - 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.*

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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 a leiloeira 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.

Fica o executado CAIO AURÉLIO GONZALEZ BLASCO, seu cônjuge DANIELLE LAUZEM SANTANA BLASCO, o coproprietário OCTÁVIO ANTÔNIO GONZALEZ BLASCO, seu cônjuge, se casado for, bem como a usufrutuária/coproprietária SOLANGE GONZALEZ BLASCO, 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 07/07/2023. 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, 06 de setembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

ANDERSON CORTEZ MENDES
JUIZ DE DIREITO