

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. ME** (CNPJ: 02.572.356/0001-25), na pessoa de seu representante legal; **RICARDO AMAND** (CPF: 022.232.628-05), **ELIZABETE AMAND** (CPF: 022.703.928-92), **SALOMÃO SILVEIRA SOARES** (CPF: 791.996.405-97), seus cônjuges, se casados forem, **INVESTPLAN SECURITIZADORA S/A** (atual denominação de **INVESTPLAN PARTICIPAÇÕES AGROINDUSTRIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A**) (CNPJ: 02.843.245/0001-06), na pessoa de seu representante legal, bem como dos coproprietários **DENISE JAEGER** (CPF: 001.228.488-29), seu cônjuge **RONALDO SILVEIRA JAEGER** (CPF: 010.438.738-64), e demais interessados, expedido na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0144294-98.2007.8.26.0100 – Ordem nº 614/2007**, em trâmite na **24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **PEDRO LUIZ DONATTI** (CPF: 471.996.368-49).

O Dr. Claudio Antônio Marquesi, 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 - O Lote de terreno nº 07, da Quadra A, do loteamento denominado Horizonte Verde Gleba IV - Chácaras Residenciais, situado no bairro de Vargem Grande Fazenda Caetê, do município e comarca de São Roque/SP, com a área de 3.011,00 metros quadrados, medindo 82,50 metros de frente para a Alameda dos Pardais (antiga Rua 01 - Conforme Av. 04), em quatro segmentos: 4,00 metros, 29,00 metros, 11,50 metros e 38,00 metros, para quem da mencionada rua olha para o lote, lado direito 55,50 metros e divide com o Sistema de Recreio; lado esquerdo 42,00 metros e divide com o Sistema de Recreio e finalmente nos fundos 50,00 metros e também divide com o Sistema de Recreio. **Contribuinte nº 10117970.0. Matrícula nº 1.804 do CRI de São Roque/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1864/1902, o referido imóvel encontra-se situado na Alameda dos Pardais, nº 97 (Lote 07, Quadra A), Bairro Vargem Grande, Loteamento Horizonte Verde, CEP: 18143-333- São Roque/SP. O terreno mede a área de 3.011,00 m², possui divisa com bosque nos fundos e benfeitorias de padrão proletário, com as seguintes características: 1) 01 (uma) casa com 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha e banheiro, com acabamento rústico a simples; 2) 01 (uma) casa com 01 (um) dormitório, sala, cozinha e banheiro, com acabamento rústico a simples; e, 3) 01 (uma) casa com 01 (um) dormitório, sala, cozinha e banheiro, em construção e sem acabamento. O imóvel possui a área total construída de 260,29 m². Trata-se de Casa Residencial de Padrão Proletário, que possui a idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 1804, conforme **Av. 10 (19/03/2018)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Roque/SP, em 20/08/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.***

OBS²: 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 DO IMÓVEL - R\$ 446.794,63 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 11/10/2024 às 14h10min, e termina em 15/10/2024 às 14h10min;**
2ª Praça começa em 15/10/2024 às 14h11min, e termina em 04/11/2024 às 14h10min.

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 80,00% 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 copropriedária 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).

6 - 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).

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 - A comissão devida será de 3% (três 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. Para participar acesse 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, 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 KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. ME, na pessoa de seu representante legal; RICARDO AMAND, ELIZABETE AMAND, SALOMÃO SILVEIRA SOARES, seus cônjuges, se casados forem, INVESTPLAN SECURITIZADORA S/A (atual denominação de INVESTPLAN PARTICIPAÇÕES AGROINDUSTRIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A), na pessoa de seu representante legal, bem como os coproprietários DENISE JAEGER, seu cônjuge RONALDO SILVEIRA JAEGER e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/02/2018. 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, 20 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CLAUDIO ANTÔNIO MARQUESI
JUIZ DE DIREITO