

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **KONIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 00.600.311/0001-91), na pessoa de seu representante legal, dos credores **FLAVIO FUMACHI DE ARAÚJO OLIVEIRA** (CPF: 306.373.248-62), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), bem como do **RESIDENCIAL ROYAL PARK ITATIBA SPE LTDA.** (CNPJ: 29.575.374/0001-17), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003235-44.2019.8.26.0281 – Ordem nº 2038/2018**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP**, requerida por **JOÃO FURLAN** (CPF: 712.966.548-34), **ODETE TERESA GIRALDI FURLAN** (CPF: 107.941.768-01).

O Dr. Fernando Leonardi Campanella, 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 - Um terreno na Rua Santo Antônio, designado Lote 2A, constituído pelos Lotes 02, 03, 04, 05, 06 e de uma parte destacada do Lote 01 da Rua João Vicino, no perímetro urbano da cidade e comarca de Itatiba/SP, com as seguintes medidas e confrontações: 50,00 metros de frente do ponto inicial para a referida rua, do lado direito onde divide com o lote 01 mede 46,55 metros, virando do lado esquerdo com 11,00 metros confrontando com o lote 01, com 10,00 metros de frente para a Rua João Vicino, 12,00 metros convergindo do lado direito do respectivo lote confrontando com o córrego, 2,55 metros convergindo para o lado direito fazendo fundos com o córrego, seguindo 36,00 metros em ângulo confrontando com o córrego, 18,80 metros em linha reta confrontando com o córrego e convergindo ao lado esquerdo com 45,10 metros onde divide com o lote 07, terminado ao ponto inicial da Rua Santo Antônio, encerrando a área de 2.095,18 m². **Contribuinte nº 41212.22.25.00697.0.0098.00000** (Conforme fls. 309 dos autos). **Matrícula nº 56.847 do CRI de Itatiba/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 258/293, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Santo Antônio nºs 662, 664 e 700, Santo Antônio, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um Prédio em construção, sendo o empreendimento /prédio residencial, com estrutura em concreto armado, que possui área construída de 13.892,02 m². O prédio residencial denominado Edifício Royal Park Residence, foi projetado para conter 23 (vinte e três) pavimentos, constituído pelo 2º Subsolo (G3), 1º Subsolo (G2), 1º Inferior (G1), Térreo e 18 (dezoito) andares (ou pavimentos tipo), além da cobertura/ barrilete. Cada pavimento tipo (1º ao 18º), foi projetado para conter 06 (seis) apartamentos, totalizando 108 (cento e oito) unidades autônomas, além de vagas de garagem (a obra está em construção, atualmente no 6º andar ou 10º pavimento). O imóvel possui a idade/vida aparente de 10 (dez) anos, sendo a construção residencial (edifício/prédio residencial), tipo apartamento, enquadra-se em padrão construtivo médio/normal, e possui seu estado regular. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 56847, conforme **Av. 08 (19/08/2024)**, ARRESTO em favor de FLAVIO FUMACHI DE ARAÚJO OLIVEIRA, Processo nº 1001487-81.2024.8.26.0281, 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP.

OBS: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 30.354,59 (até 27/09/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 15.830.869,39 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do DrCalc.net), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 445.842,73 (agosto/2024 – Conforme fls. 506/510 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/11/2024 às 16h00min, e termina em 29/11/2024 às 16h00min; 2ª Praça começa em 29/11/2024 às 16h01min, e termina em 19/12/2024 às 16h00min.

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 60% 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).

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 3 dias úteis 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 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

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.

15 - 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 a executada KONIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de seu representante legal, os credores FLAVIO FUMACHI DE ARAÚJO OLIVEIRA, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA, bem como RESIDENCIAL ROYAL PARK ITATIBA SPE LTDA. e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/03/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 27 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA
JUIZ DE DIREITO