

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **RUBENS EDUARDO ROMANO PREVIDELLO** (CPF: 058.397.728-60), seu cônjuge **MARIA AUGUSTA TINOS PREVIDELLO** (CPF: 096.098.088-16), credor tributário **MUNICÍPIO DE BERTIOGA** (CNPJ: 68.020.916/0001-47), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A** (CNPJ: 36.113.876/0001-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1094073-45.2017.8.26.0100**, em trâmite na **43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO AMARILIS FLAT SERVICE** (CNPJ: 03.661.744/0001-45).

O Dr. Miguel Ferrari Junior, 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 DO FIDUCIANTE - O Apartamento sob nº 222, localizado no 1º andar e sótão, do Bloco F, do CONDOMÍNIO AMARILIS FLAT SERVICE, situado na Alameda Guaíra, nº 19, no loteamento denominado RIVIERA DE SÃO LOURENÇO, Módulo 30, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, tendo a área privativa de 43,060m², área comum de 66,666 m², nesta já incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem descoberta, e área total de 109,726 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 1,6973%, confrontando pela frente com o salão de jogos, do lado esquerdo com o recuo lateral do bloco e escadarias e nos fundos com os apartamentos 241 e 243. **Inscrição Municipal nº 97.291.006.043. Matrícula nº 76.738 do 01ª CRI de Santos/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 76.738, conforme **R.02(23/04/2013)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA. **AV.03(23/04/2013)**, Emissão de CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO sob o nº 1080, série 2013, tendo como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A. **AV.04(31/08/2020)**, PENHORA EXEQUENDA.

Da Decisão de fls. 597 - AUTOS, faz-se constar: "*Por fim, caso seja efetivada a alienação judicial, ficam todos os envolvidos desde já devidamente cientificados de deverão constar no edital de praxeamento, obrigatoriamente, as seguintes informações:*

- 1) Que o objeto do leilão são os direitos dos executados sobre o imóvel, na quantia de R\$ 260.798,99;*
- 2) Que o arrematante assumirá a quantia do saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal (R\$ 319.778,06);*
- 3) Que o arrematante assumirá eventuais despesas condominiais remanescentes, caso o valor da arrematação seja inferior aos direitos (R\$ 260.798,99), além de possíveis débitos tributários (a depender da documentação juntadas aos autos pelo exequente, conforme supracitado);*
- 4) Que o valor do imóvel é de R\$ 429.000,00".*

Observações: I) Conforme fls. 419/451 - AUTOS, o Banco Pan S.A informou nestes autos a sucessão por incorporação da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM), passando a figurar como credor do crédito fiduciário. Ainda, o Banco Pan informou a cessão dos direitos fiduciários à Caixa Econômica Federal - CEF. Em continuidade, conforme fls. 549/550 - AUTOS, a Caixa Econômica Federal informou nestes autos que a quantia pendente da Alienação Fiduciária corresponde a R\$ 315.838,10 (março/2023).

II) Até a presente data, 11/09/2024, consta a quantia de **R\$ 3.422,21** em aberto junto ao Município de Bertioga referente aos lançamentos de IPTU.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS DIREITOS - R\$ 260.798,99 (agosto/2023 - Conforme Decisão de fls. 597 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 175.362,09 (junho/2024 - Conforme fls. 723 - AUTOS).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 30/10/2024 às 11h10min, e termina em 19/11/2024 às 11h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - O interessado em adquirir os direitos em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC.

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 - 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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.

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 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.

Ficam os executados RUBENS EDUARDO ROMANO PREVIDELLO, seu cônjuge MARIA AUGUSTA TINOS PREVIDELLO, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE BERTIOGA, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, terceiro(a) interessado OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/07/2019. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 16 de setembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

MIGUEL FERRARI JUNIOR
JUIZ DE DIREITO