

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **JÚLIO POLIDO DE OLIVEIRA ME** (CNPJ: 72.780.778/0001-71), na pessoa de seu representante legal; **JÚLIO POLIDO DE OLIVEIRA** (CPF: 235.097.408-15), seu cônjuge e coproprietária **ROSA CÁRDIA VIEIRA OLIVEIRA** (CPF: 035.483.528-98), bem como dos credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA** (CNPJ: 65.517.492/0001-32), **BANCO TRIÂNGULO S/A** (CNPJ: 17.351.180/0001-59), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇARIGUAMA** (CNPJ: 58.993.577/0001-21), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1001590-17.2022.8.26.0586 – Ordem nº 622/2022**, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque/SP, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O Dr. Ricardo Augusto Galvão de Souza, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento nº 51, no 5º andar do Edifício Vera, situado à Rua Gomes de Carvalho nº 804, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, com a área útil de 65,700 m², área comum de 12,801 m², e área total de 78,501 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 17,7604 m² ou 1,77604%, e com uma cota de despesas de 1,77604%. **Contribuinte nº 299.082.0181-4. Matrícula nº 17.827 do 4º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 17827, conforme **Av. 06 (13/06/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 07 (27/05/2024)**, PENHORA em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA, Processo nº 1110489-15.2022.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Capital/SP.

OBS: Constatam Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 1.851,23 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 13.782,66, **totalizando R\$ 15.633,89 (até 30/09/2024)**.

LOTE 002 - Uma Vaga indeterminada para estacionamento de automóvel na garagem coletiva situada no subsolo (nº 01) e no andar térreo (nº 02) do Edifício Vera, situado à Rua Gomes de Carvalho nº 804, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, vaga essa que para efeito de identificação e disponibilidade possui o nº 03, com a área útil de 15,000 m², área comum de 10,000 m², área construída de 25,000 m², área ideal de 5.6561 m², ou seja, 0,56561% no terreno e demais coisas comuns do edifício, com uma cota de despesas de 0,56561%. **Contribuinte nº 084.158.0086-1 (área maior). Matrícula nº 17.828 do 4º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 17828, conforme **Av. 06 (13/06/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 07 (27/05/2024)**, PENHORA em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA, Processo nº 1110489-15.2022.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Capital/SP.

AVALIAÇÃO DOS BENS (LOTES 01 e 02): R\$ 778.663,00 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

LOTE 003 - Lote de terreno nº 05, da Quadra 07, do Loteamento denominado Vale da Benção, situado no Bairro de Terra Baixa, junto à Rodovia Presidente Castelo Branco, km 50, perímetro urbano do Município de Araçariгуama, da Comarca de São Roque/SP, com a área de 800,00 metros quadrados, assim descrito: mede 20,00 metros de frente para a Rua E; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 40,00 metros confrontando com o lote 06; do lado esquerdo mede 40,00 metros confrontando com o lote 04; e nos fundos mede 20,00 metros confrontando com a Área Livre VI. **Contribuinte nº 00023.31.11.0742.00.000.2** (Conforme fls. 1246 dos autos). **Matrícula nº 30.127 do CRI de São Roque/SP. OBS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1241/1252, o referido imóvel encontra-se situado na Alameda Éfeso, Lote nº 05, Quadra nº 07, Loteamento Vale da Benção, Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 50, Bairro Terra Baixa, Araçariгуama/SP. O terreno possui a área total de 800,00 m² (sem benfeitorias), e encontra-se no condomínio denominado Vale da Benção que possui portaria com recepção em 24 horas por dias, sete dias por semana, monitoramento interno por circuito fechado de TV (CFTV),

portão automatizado e lago privativo. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 30127, conforme **Av. 02 (27/09/2022)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO TRIÂNGULO S/A, Processo nº 5020980-05.2022.8.13.0702, 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG. **Av. 03 (14/06/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 6.534,84 (até 26/09/2024).*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 410.513,03 (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, 02 e 03) - R\$ 1.189.176,03 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.150.871,55 (dezembro/2022 – Conforme fls. 770/772 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÕES:

a) *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.*

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

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/11/2024 às 13h10min, e termina em 02/12/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 02/12/2024 às 13h11min, e termina em 20/01/2025 às 13h10min.

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 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 coproprietária foi recalculado). *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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Se houver interessado em arrematar o bem na forma do artigo 895, §§ 1º e 2º, do CPC, fica autorizado o parcelamento do valor em até 12 parcelas mensais, com entrada de pelo menos 25%, devendo constar na proposta o indexador de correção monetária.*

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 - 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).

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* 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.

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 as 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.

Ficam os executados JÚLIO POLIDO DE OLIVEIRA ME, na pessoa de seu representante legal, JÚLIO POLIDO DE OLIVEIRA, seu cônjuge e coproprietária ROSA CÁRDIA VIEIRA OLIVEIRA, bem como os credores CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERA, BANCO TRIÂNGULO S/A, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇARIGUAMA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Roque, 01 de outubro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

RICARDO AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO