

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **J. FELIPE TINTAS LTDA.** (CNPJ: 14.695.950/0001-92), na pessoa de seu representante legal, **JOSE FELIPE** (CPF: 382.874.808-25), **MARIA SALETE CAMILLI FELIPE** (CPF: 255.529.128-88), **ALESSANDRA FELIPE** (CPF: 255.477.978-39), **FABIO ANDRÉ FELIPE** (CPF: 283.515.888-06), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos credores **KIRTON BANK S.A. - BANCO MÚLTIPLO** (CNPJ: 01.701.201/0001-89), **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTSEGMENTOS NPL IPANEMA VI - NÃO PADRONIZADO** (CNPJ: 26.405.883/0001-03), **PILLAR EMPREENDIMENTOS LTDA.** (CNPJ: 50.537.620/0001-32), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA** (CNPJ: 46.522.983/0001-27), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0015439-88.2013.8.26.0004 – Ordem nº 1294/2013**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, MM. Juíza 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 designado pelo Lote nº 08, da Quadra nº 24, do loteamento denominado Cidade São Pedro - Gleba A, situado no perímetro urbano da cidade, distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com uma área total de 258,19 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Fortunato Camargo em linha de dois segmentos de 7,66 metros e mais 4,35 metros; 21,14 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote número 07; do lado esquerdo mede 21,89 metros e confronta com o lote número 09; e nos fundos mede 12,00 metros e confronta com parte dos lotes números 31 e 32 da mesma quadra. **Contribuinte nº 24431.24.36.0094.00.000** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 51.907 do CRI de Barueri/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação as fls. 718/742, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Fortunato Camargo, nº 571, do loteamento denominado Cidade São Pedro, Santana de Parnaíba/SP. O terreno possui a área de 258,19 m² e sobre o mesmo encontra-se edificado um imóvel de uso comercial, possuindo, aparentemente, 01 (um) único pavimento, erigido em estrutura convencional de concreto armado com vedação em alvenaria de tijolos de cerâmica e cobertura em laje pré-moldada. Trata-se de imóvel de Padrão econômico, com a área construída de 72,00 m², que possui a idade aparente de 25 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importante. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 51907, conforme **Av. 07 (02/08/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 08 (23/10/2020)**, PENHORA em favor de KIRTON BANK S/A - BANCO MÚLTIPLO, Processo nº 1012926-96.2014.8.26.0004, 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP. **Av. 09 (03/02/2023)**, PENHORA em favor de FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTSEGMENTOS NPL IPANEMA VI - NÃO PADRONIZADO, Processo nº 1008773-78.2014.8.26.0405, 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

OBS: *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 498,63 e Dívida Ativa no valor de R\$ 3.620,05, totalizando R\$ 4.118,68 (até 05/09/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 244.824,34 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 251.444,12 (julho/2024 – Conforme fls. 799/803 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

a) *Conforme constam as fls. 541/542, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1008773-78.2014.8.26.0405, em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, tendo como autor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multsegmentos Npl Ipanema VI - Não Padronizado.*

b) *Conforme constam as fls. 812, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0001101-78.2019.8.26.0108, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cajamar/SP, tendo como autora Pillar Empreendimentos Ltda.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/11/2024 às 10h00min, e termina em 02/12/2024 às 10h00min;
2ª Praça começa em 02/12/2024 às 10h01min, e termina em 20/01/2025 às 10h00min.

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% 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).

8 - 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).

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 3% - três 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 - 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.

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 a 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.

Ficam os executados J. FELIPE TINTAS LTDA., na pessoa de seu representante legal, JOSE FELIPE, MARIA SALETE CAMILLI FELIPE, ALESSANDRA FELIPE, FABIO ANDRÉ FELIPE, seus cônjuges, se casados forem, bem como os credores KIRTON BANK S.A. - BANCO MÚLTIPLO, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS NPL IPANEMA VI - NÃO PADRONIZADO, PILLAR EMPREENDIMENTOS LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/05/2019. 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, 11 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN
JUÍZA DE DIREITO