

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **CICERO JOSE DA SILVA ESPOLIO** - por sua inventariante **MARLETE RODRIGUES DA SILVA** e seus herdeiros **LEANDRO PRESTA SILVA**(CPF: 320.765.918-77) E **ANDRÉ PRESTA DA SILVA** (CPF: 274.954.628-17), coproprietário **MARLETE RODRIGUES DA SILVA** (CPF: 126.444.068-54), credores **PREFEITURA DE PRAIA GRANDE - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO** (CNPJ: 82.913.211/0001-80), compromissário vendedor **MOURÃO CONSTRUTORA E INCORPORADORA** (CNPJ: 49.183.825/0001-88), terceiros interessados **LEANDRO PRESTA SILVA** (CPF: 320.765.918-77), **ANDRE PRESTA SILVA** (CPF: 274.954.628-17), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS, **Processo nº 0021280-42.2009.8.26.0477**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **ELIZEU VILELA BERBEL** (CPF: 022.678.881-49), **ELAYNE VILELA BERBEL** (CPF: 007.460.989-01), **RICARDO PINHEIROS ELIAS** (CPF: 220.282.518-59), **ALEXANDRE ROBERTI G. FERREIRA ALFERES** (CPF: 220.347.178-64).

O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, 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 DE COMPROMISSÁRIO COMPRADORES QUITADO sob Apartamento número 405, localizado no quarto pavimento tipo do Edifício Villagio Di Salerno Residence, situado na Rua Monteiro Lobato, número 555, esquina com a Rua Olavo Bilac, no lugar denominado Parque Residencial Via Reggio, nesta cidade, com a área útil de 45,340m², área comum de 29,465m², área total de 74,805m², com uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,6318% do todo, confrontando pela frente, de que, do hall de circulação olha para o apartamento, em linhar quebradas, com o hall de circulação, duto e com 03 elevadores, do lado esquerdo na mesma posição de observação, confronta, com o apartamento número 407, do lado direito, com o apartamento número 403, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo da frente do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeita ao auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 205370042010405. Matrícula nº 185.668 do 1ª CRI de Praia Grande/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 185668, conforme **29.09.2015**, Propriedade a Mourão Construtora e Incorporadora Ltda.

OBSERVAÇÕES:

OBS¹: Decisão do Acórdão - Agravo de Instrumento nº 2278017-32.2023.8.26.0000.

Eventual arrematação o pagamento da quota-parte da meeira agravante deve ser de acordo com a AVALIAÇÃO do bem e não o valor da arrematação e sobre tal quota fica OBSTADO O PARCELAMENTO, devendo tais considerações constarem expressamente no edital, a fim de garantir transparência aos eventuais interessados.

OBS²: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$37.208,35 até 05/09/2023.

OBS³: Consta as fls. 62 e seguintes o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, sendo promitente Vendedora: Mourão Construtora e Incorporadora Ltda - compromissários compradores: Cicero Jose da Silva e sua cônjuge Marlete Rodrigues da Silva, ora assinado em 10.05.2011. Consta ainda, na clausula quarta que o preço ajustado foi QUITADO, pendente de regularização junto ao folio local.

As fls., 414 a Construtora informa novamente que o valor ajustado fora QUITADO.

OBS⁴: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS⁵: O executado Cicero Jose da Silva e falecido, sendo que foi aberto inventário sob o número 1002198-27.2017.8.26.0477, ficando nomeada inventariante Marlete Rodrigues, ora esposa e coproprietária. Inventário encerrado, sendo os herdeiros Leandro Presta Silva e André Presta da Silva.

OBS⁶: Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: *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\$ 230.547,73 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 103.734,39 (junho/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/01/2025 às 14h20min, e termina em 21/01/2025 às 14h20min; 2ª Praça começa em 21/01/2025 às 14h21min, e termina em 10/02/2025 às 14h20min.

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 coproprietária foi recalculado). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 do leiloeiro, 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 CICERO JOSE DA SILVA ESPOLIO - POR SUA INVENTARIANTE MARLETE RODRIGUES DA SILVA E HERDEIROS LEANDRO PRESTA SILVA E ANDRÉ PRESTA DA SILVA, coproprietário(a) MARLETE RODRIGUES DA SILVA, bem como os credores PREFEITURA DE PRAIA GRANDE - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, compromissário vendedor MOURÃO CONSTRUTORA E INCORPORADORA, terceiros interessados LEANDRO PRESTA SILVA, ANDRE PRESTA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/03/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande, 21 de outubro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

EDUARDO HIPOLITO HADDAD
JUIZ DE DIREITO