

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação dos executados **KM DEZOITO COMÉRCIO DE MADEIRAS DE LEI LTDA** (CNPJ: 74.446.287/0001-14) na pessoa de seu representante legal, **OSVALDO (OU OSWALDO) GIGLIO FILHO** (CPF: 641.460.228-00), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário vendedor **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), compromissário comprador/coproprietária **DINAURA PIMENTA GIGLIO** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1026613-28.2019.8.26.0405**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. Mario Sergio Leite, 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 COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Uma fração ideal de 34,102072/17.830,03 avos de um terreno com a área de 17.830,03m²., situado à Rua Paulo Vidigal Vicente de Azevedo, nº 163 (conf. Av.4(27/04/1989) e Av.5(27/04/1989)), antes Rua Dois, no 44º Subdistrito-Limão, o qual encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na incorporação de condomínio inscrita sob nº 373, neste Cartório, mencionada na averbação nº 1, da matrícula nº 9.279, também deste Cartório, sendo que a referida fração ideal corresponderá ao APARTAMENTO Nº T-2, localizado no andar térreo ou no 1º pavimento do BLOCO "H-3" do EDIFÍCIO " H ", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL DAS NAÇÕES - 3", já concluído (conf. Av.2(05/03/1981)), antes, que será construído no citado terreno, nos termos do que foi estipulado na aludida incorporação de condomínio; unidade autônoma essa, que possuirá a área construída ou de condomínio de 70,9900m²., sendo 60,8400m². de área útil e 10,1500m². de área comum, cabendo-lhe no terreno a já mencionada fração ideal. **Contribuinte nº 075.342.03759. Matrícula nº 37.550 do 08º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 37550, conforme **R.1(27/06/1980)**, OSWALDO GIGLIO FILHO casado com DINAURA PIMENTA GIGLIO figuram como compromitentes compradores e FEDERAL SÃO PAULO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, como compromitente vendedora do imóvel. **Av.2(05/03/1981)**, O edifício onde se localiza a unidade autônoma matriculada, integrante do "CONJUNTI RESIDENCIAL DAS NAÇÕES III", foi concluído, tendo sido registrada sob nº 6, na matrícula 9.279, a respectiva edificação de condomínio. **Av.3(13/01/1984)**, A FEDERAL SÃO PAULO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO cedeu e transferiu a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a título de dação em pagamento parcial, os seus direitos creditórios decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob o nº 1, nesta matrícula. **Av.4(27/04/1989)**, A Rua Dois passou a denominar-se Rua Paulo Vidigal Vicente de Azevedo, sendo que o imóvel acha-se atualmente cadastrado sob o contribuinte municipal nº 075.342.0375-9. **Av.5(27/04/1989)**, O edifício onde se localiza o apartamento matriculado, antes s/nº oficial, recebeu o nº 163 da Rua Paulo Vidigal Vicente de Azevedo. **R.6(27/04/1989)**, por escritura de transferência de domínio e sub-rogação de direitos e obrigações e outros ajustes de 29/12/1988, FEDERAL SÃO PAULO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO transmitiu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF o imóvel. A transferência foi livre de pagamento pela adquirente, em razão da promessa avençada em 19/06/1980, que culminou com a cessão de direitos creditórios, a título de dação em pagamento, firmada em 22/12/1983. A adquirente se obrigou a respeitar o instrumento de compromisso de venda e compra. **Av-7(27/04/2020)**, Averbação para constar a distribuição e admissão em juízo da presente ação. **Av-8(30/11/2021)**, Penhora exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 425,68 até 18/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 699,34, totalizando R\$ 1.125,02 até 18/11/2024.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 265/323, o apartamento nº T-2, objeto da presente ação, está localizado no térreo do Bloco H-3 - Conjunto Residencial das Nações III, situado na Rua Paulo Vidigal Vicente de Azevedo, nº 163, Vila Siqueira, São Paulo- SP. Sobre o terreno onde está situado o apartamento, encontra-se edificado o Conjunto Residencial das Nações III O apartamento nº T-2 contém a área privativa de 60,84m², área comum de 10,15m², perfazendo a área total de 70,99m², correspondendo a uma fração ideal de terreno 34.102,72/17.830,03 avos. Possui ainda: 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 42 anos.

OBS.1: Consta, às fls. 495/496, manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL informando que "diante do grande lapso de tempo de mais de 40 anos, as buscas relativas a informações sobre o contrato ou tipo de cessão vinculado na matrícula restaram infrutíferas. Assim, não podemos afirmar se houve ou não a quitação. Portanto, a CAIXA não obstará o prosseguimento da medida judicial desses autos por ausência de maiores informações."

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\$ 261.827,45 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 222.902,98 (junho/2020).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 10h20min, e termina em 03/02/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 03/02/2025 às 10h21min, e termina em 24/02/2025 às 10h20min.

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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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).

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 - 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.

Fica o executado KM DEZOITO COMÉRCIO DE MADEIRAS DE LEI LTDA, OSVALDO (OU OSWALDO) GIGLIO FILHO, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, compromissário vendedor CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, **compromissário comprador/coproprietária** DINAURA PIMENTA GIGLIO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/06/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 27 de novembro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIO SERGIO LEITE
JUIZ DE DIREITO