

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da requerida **MARIA DE FATIMA SILVA RIBEIRO** ou **MARIA DE FATIMA OLIVEIRA SILVA** (CPF: 050.790.108-86), coproprietário **IRINEU RIBEIRO JUNIOR** (CPF: 038.613.828-14), credores **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **MARCOS LUIS CAJAÍBA DO PRADO** (CPF: 441.411.735-68), **MINISTÉRIO DA FAZENDA E/OU FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TALIO** (CNPJ: 54.349.667/0001-23), **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), credor hipotecário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), terceiros interessados **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TALIO** (CNPJ: 54.349.667/0001-23), **LE TROPIQUE BUFFET LTDA ME** (CNPJ: 57.567.810/0001-41), **ROBERTO SOUZA** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, **Processo nº 0007520-41.2011.8.26.0223**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **FERNANDO DI GIORGI** (CPF: 293.635.948-15).

O Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, 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 - Apartamento de Cobertura nº 51, do Edifício Tálío, localizado no 5º andar ou pavimento de Cobertura, situado na Rua Eduardo Rizk nº 69, no loteamento denominado Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., confrontando, de quem da rua olha para o edifício, pela frente com o recuo frontal à Rua Eduardo Rizk, pelo lado direito com área de recuo lateral direito do edifício, pelo lado esquerdo com área de recuo lateral esquerda do edifício e pelos fundos com o apartamento nº 52, hall de circulação do pavimento e terraço descoberto pertencente ao apartamento nº 52, possuindo a área útil de 80,36ms², área comum de 16,10 metros quadrados, área de garagem de 13,68ms², área de terraço de 79,58ms², área total construída de 189,72ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,76% do todo. **Contribuinte nº 30199.008017. Matrícula nº 49.101 do 01ª CRI de Guarujá/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 49101, conforme **Av.02(13/09/1990)**, Contribuinte: 3-0199.008-017. **R.06(10/07/1996)**, A propriedade do imóvel a MARIA DE FATIMA SILVA RIBEIRO e seu marido IRINEU RIBEIRO JUNIOR. **R.07(10/07/1996)**, Primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência, do imóvel ao BANCO ITAÚ S/A. **R.08(11/12/2009)**, Arresto do imóvel em favor do BANCO ITAÚ S/A, Processo nº 0106028-39.2007.8.26.0004 (004.07.1060028-0), 3ªVC/Lapa/SP. **Av.10(15/02/2011)**, Penhora do imóvel em favor do MARCOS LUIS CAJAÍBA DO PRADO, extraída do proc. nº 1523/2008, perante a 1ªVT/Guarujá/SP, carta precatória oriunda da 50ªVT/Capital/SP, proc. nº 2649/1999, Processo nº 1523/2008, 1ªVT/Guarujá/SP. **Av.12(30/07/2014)**, Penhora exequenda. **Av.13(03/09/2015)**, O patrimônio pertencente a MARIA DE FATIMA OLIVEIRA SILVA foi atingido pela indisponibilidade de bens. **AV.14(11/05/20241)**, Penhora do imóvel em favor do MINISTÉRIO DA FAZENDA, Processo nº 0026276-20.2006.4.03.6182, 3ªVEF/São Paulo/SP. **AV.15(30/05/2022)**, Penhora dos frutos e rendimentos do imóvel em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TALIO, Processo nº 0006123-20.2006.8.26.0223, 2ªVC/Guarujá/SP. **AV.16(29/08/2022)**, Penhora do imóvel em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0066302-84.2011.4.03.6182, 1ªVEF/São Paulo/SP. **AV.17(16/06/2023)**, Conversão do Arresto do imóvel, objeto do R.8, em penhora em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 0106028-39.2007.8.26.0004, 3ªVC/Lapa/SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 9.801,30 até 22/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 479.921,42, totalizando R\$ 489.722,72 até 22/11/2024.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 613/633, com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado pode ser considerado como: necessitando de reparo simples, cujo estado geral pode ser considerado regular, mas necessitando de reparos simples internamente.

OBS.1: Consta, às fls. 803/804, manifestação do credor hipotecário ITAÚ UNIBANCO S/A informando que MARIA DE FATIMA SILVA RIBEIRO e IRINEU RIBEIRO JUNIOR celebraram com a referida instituição o contrato nº 10108666109 financiamento garantido pelo imóvel aqui penhorado, matrícula nº 49.101 do CRI do Guarujá/SP. O referido contrato está em atraso, sendo o total do débito no valor de R\$ 1.503.529,25, atualizado até 10/10/2018, que é objeto de execução nos autos do processo nº 0106028-39.2007.8.26.0004, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa.

OBS.2: Consta, às fls.845/846 e 858, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0006123-20.2006.8.26.0223, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TALIO. O valor da dívida em 07/2018 é de R\$ 445.141,01.

OBS.3: Consta, às fls.848/850 e 858, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0250571-70.2004.8.26.0577, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, tendo como requerente LE TROPIQUE BUFFET LTDA ME. O valor da dívida é de R\$ 127.959,18, conforme consta no termo de penhora datado de 04/10/2018 (fls. 848).

OBS.4: Consta, às fls. 1063/1068, planilha de cálculo referente aos débitos condominiais que recaem sobre o imóvel, totalizando o valor de R\$ 881.578,84, para 05/10/2022.

OBS.5: Consta, às fls. 1220/1224, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0242900-07.2003.5.02.0041, em trâmite perante a 41ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, tendo como reclamante ROBERTO SOUZA. O valor da dívida em 01/02/2021 é de R\$ 399.857,68.

OBS.6: Consta às fls. 737/763, 1089/1105, 1132/1140, 1161/1171, 1228/1232 e 1307/1317, manifestações do Município de Guarujá informando os débitos que recaem sobre o imóvel, bem como as ações de execuções fiscais já ajuizadas para a cobrança dos créditos tributários.

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\$ 636.566,02 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 277.065,99 (outubro/2022 – Fls. 1.0061-1.062).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 13h40min, e termina em 03/02/2025 às 13h40min; 2ª Praça começa em 03/02/2025 às 13h41min, e termina em 24/02/2025 às 13h40min.

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 as 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 requeridos MARIA DE FATIMA SILVA RIBEIRO OU MARIA DE FATIMA OLIVEIRA SILVA, coproprietário IRINEU RIBEIRO JUNIOR, bem como os credores ITAÚ UNIBANCO S/A, MARCOS LUIS CAJAÍBA DO PRADO, MINISTÉRIO DA FAZENDA E/OU FAZENDA NACIONAL, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TALIO, MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, credor hipotecário ITAÚ UNIBANCO S/A, terceiros interessados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TALIO, LE TROPIQUE BUFFET LTDA ME, ROBERTO SOUZA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/06/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 29 de novembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO