

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **INCORPORADORA IRL LTDA.** (atual denominação de **ROCCO EMPREENDIMENTOS LTDA.**) (CNPJ: 57.049.330/0001-99), na pessoa de seu representante legal, **SÉRGIO ROCCO JOÃO** (CPF: 248.478.018-49), **FÁTIMA CRISTINA MAIA ROCCO JOÃO** (CPF: 020.685.198-79), **MÁRIO MAIA ROCCO JOÃO** (CPF: 220.799.778-22), **BEATRIZ MAIA ROCCO JOÃO** (CPF: 220.799.978-58), seus cônjuges, se casados forem, da credora hipotecária **PREMODISA SOROCABA SISTEMAS PRÉ-MOLDADOS LTDA.** (CNPJ: 01.415.150/0001-29), dos credores **LAJEAL PRÉ-FABRICADOS EM CONCRETO LTDA.** (CNPJ: 08.888.369/0001-94), **RICARDO DE CARVALHO FERREIRA ALVES** (CPF: 135.015.168-86), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SOROCABA** (CNPJ: 46.634.044/0001-74), bem como da **ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB** (CNPJ: 00.438.999/0001-55), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1026459-74.2014.8.26.0602 – Ordem nº 2357/2014**, em trâmite na **7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. José Elias Themer, 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 - Terreno situado na Praça Pio XII, Jardim Santa Rosália, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no marco nº 1, local onde confronta com a Praça Pio XII; daí segue em curva 6,36 metros, na confluência desta praça com a Avenida Pereira da Silva, até marco nº 2; daí segue divisando com Avenida Pereira da Silva, no azimute 237º20'18" e distância 56,50 metros, até o marco nº 3; desse marco segue em curva 6,88 metros, na confluência desta Avenida com a Rua Santana, até o marco nº 4, daí segue divisando com a Rua Santana, no azimute 319º12'10" e distância de 68,17 metros, até o marco nº 5, desse marco segue em curva 6,20 metros, na confluência com a Rua Santana com a Rua João dos Santos, até o marco nº 6; daí segue divisando com a Rua João dos Santos, no azimute 47º26'28" e distância de 58,27 metros, até o marco nº 7; situado junto à esquina com a Praça Pio XII; daí deflete à direita e confrontando com a Praça Pio XII, segue no azimute 137º29'16" e distância de 83,12 metros, até encontrar o marco nº 1, local de início e término das referidas medidas e confrontações, encerrando uma área de 5.172,88 metros quadrados. **Contribuinte nº 54.12.50.0001.01.000. Matrícula nº 153.005 do 1ª CRI de Sorocaba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta na Av. 04 da matrícula, bem como no laudo de avaliação de fls. 1320/1334, o referido imóvel encontra-se situado na Praça Pio XII, nº 65, Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio com características comerciais, composto por 07 (sete) pavimentos, sendo eles: 03 (três) subsolos, destinados a vagas de estacionamento e 04 (quatro) pavimentos de uso comercial, sendo: 2º e 3º Subsolos: Trata-se de 02 (dois) pavimentos, com características semelhantes, sendo: 3º subsolo composto por 178 (cento e setenta e oito) vagas de estacionamento, sendo 08 (oito) vagas de idosos e 03 (três) para deficientes, conta ainda com 04 (quatro) vagas para motocicletas; e 2º subsolo composto por 170 (cento e setenta) vagas de estacionamento, sendo 07 (sete) vagas de idosos e 03 (três) para deficientes, contando ainda com 04 (quatro) vagas para motocicletas; 1º Subsolo: Trata-se de um pavimento, sendo parte para uso de estacionamento e parte para lojas e serviços. A entrada se dá pela Rua Santana, sendo composto por 107 (cento e sete) vagas de estacionamento, sendo 08 (oito) vagas de idosos e 04 (quatro) para deficientes, conta ainda com 07 (sete) vagas para motocicletas; Térreo: Possui acesso principal pela Praça Pio XII, e é composto por lojas comerciais e restaurantes, além de banheiros, escada rolante, escada de emergência e elevadores; 2º e 3º Pavimentos: Interligados com o pavimento térreo por meio de escadas rolantes e elevadores, composto por lojas comerciais, restaurantes e cinemas, além de banheiros e escada de emergência; e 4º Pavimento: composto por consultórios médicos, salas administrativas, sala de monitoramento de segurança, além de banheiros, escada rolante, escada de emergência e elevadores. Trata-se de imóvel classe comercial, grupo escritório de padrão fino, que encontra-se em bom estado de conservação e possui área total construída de 28.322,63 m². **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 153005, conforme **Av. 01 (29/08/2011), Av. 02 (29/08/2011), Av. 03 (29/08/2011), R. 05 (14/12/2011), R. 06 (05/06/2012), R. 07 (06/12/2012), R. 08 (18/01/2013), R. 09 (17/10/2013), R. 10 (06/12/2013), R. 11 (29/04/2014), HIPOTECAS em favor do EXEQUENTE. Av. 12 (05/02/2016), PENHORA EXEQUENDA. R. 13 (18/05/2016), HIPOTECA em favor de PREMODISA SOROCABA**

SISTEMAS PRÉ-MOLDADOS LIMITADA. **Av. 14 (20/05/2016)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1026466-66.2014.8.26.0602, 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 15 (18/08/2016)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1026305-56.2014.8.26.0602, 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 16 (18/08/2016)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1026164-37.2014.8.26.0602, 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 17 (25/08/2016)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1025910-64.2014.8.26.0602, 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 18 (29/09/2016)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1026663-21.2014.8.26.0602, 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 19 (20/01/2017)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1026529-91.2014.8.26.0602, 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 20 (01/03/2017)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1026475-28.2014.8.26.0602, 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 24 (30/08/2021)**, PENHORA em favor de PREMODISA SOROCABA SISTEMAS PRÉ-MOLDADOS LTDA. e LAJEAL PRÉ-FABRICADAS EM CONCRETO LTDA., Processo nº 0003575-29.2018.8.26.0602, 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 26 (13/09/2024)**, PENHORA em favor de RICARDO DE CARVALHO FERREIRA ALVES, Processo nº 1125227-81.2017.8.26.0100, 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 375.046,75 (até 25/10/2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 6.759.760,19 (atualizado até 14/03/2024 – Conforme fls. 1606/1607 dos autos), totalizando R\$ 7.134.806,94.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 116.268.285,26 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.772.314,40 (setembro/2020 – Conforme fls. 1151/1155 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/01/2025 às 15h10min, e termina em 23/01/2025 às 15h10min; 2ª Praça começa em 23/01/2025 às 15h11min, e termina em 12/02/2025 às 15h10min.

6 - OBSERVAÇÕES:

- a) *Conforme constam as fls. 615, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1026663-21.2014.8.26.0602, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor o Exequente;*
- b) *Conforme constam as fls. 622, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1026492-64.2014.8.26.0602, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor o Exequente;*
- c) *Conforme constam as fls. 705, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1025910-64.2014.8.26.0602, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor o Exequente;*
- d) *Conforme constam as fls. 835, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1026164-37.2014.8.26.0602, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor o Exequente;*
- e) *Conforme constam as fls. 838/839, 1028/1029, 1044/1045 e 1060, houve o arresto convertido penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0003575-29.2018.8.26.0602, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autoras Premodisa Sorocaba Sistemas Pré-Moldados Ltda. e Lajeal Pré-Fabricadas em Concredo Ltda.;*
- f) *Conforme constam as fls. 942, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1026466-66.2014.8.26.0602, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor o Exequente;*

g) *Conforme constam as fls. 1037, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 1026475-28.2014.8.26.0602, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, tendo como autor o Exequente;*

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 50% 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 - 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.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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, INCORPORADORA IRL LTDA. (atual denominação de ROCCO EMPREENDIMENTOS LTDA.), na pessoa de seu representante legal, SÉRGIO ROCCO JOÃO, FÁTIMA CRISTINA MAIA ROCCO JOÃO, MÁRIO MAIA ROCCO JOÃO, BEATRIZ MAIA ROCCO JOÃO, seus cônjuges, se casados forem, a credora hipotecária PREMODISA SOROCABA SISTEMAS PRÉ-MOLDADOS LIMITADA, os credores LAJEAL PRÉ-FABRICADOS EM CONCRETO LTDA., RICARDO DE CARVALHO FERREIRA ALVES, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SOROCABA, bem como ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2015. *Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2300901-55.2023.8.26.0000, que foi negado provimento e encontra-se aguardando decisão dos Embargos de Declaração Cível.* Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 11 de novembro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOSÉ ELIAS THEMER
JUIZ DE DIREITO