

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **EBONE INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (CNPJ: 09.199.393/0001-89), **LEONIR EBONE** (CPF: 053.310.668-01), **MARCIA FARIAS EBONE** (CPF: 125.461.738-80), credor **FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA** (CNPJ: 46.523.049/0001-20), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0040227-67.2016.8.26.0100**, em trâmite na **33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ROSA MARIA CAPOBIANCO** (CPF: 223.196.118-00).

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, 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 - UM TERRENO URBANO, designado por LOTES NºS 24 e 25 da Quadra "30", do Loteamento denominado "São Paulo II" 4ª etapa, situado na altura do KM. 27 da Rodovia Raposo Tavares, no Município e Comarca de Cotia-SP, e assim se descreve: mede 25,46 metros de frente para a Rua Estácio de Sá, do lado direito de quem da Rua olha para o terreno mede 30,00 metros confrontando com o lote nº 23; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o terreno mede 30,00 metros confrontando com o lote nº 26 e nos fundos mede 23,55 metros confrontando com os lotes nº 05 e 06, encerrando a área total de 735,07 metros quadrados. **Contribuinte nº 23144.64.19.0373.00.000. Matrícula nº 73.804 do 1ª CRI de Cotia/SP. BENFEITORIAS:** O imóvel conta com dois pavimentos, sendo garagem, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavabo e área de serviço no pavimento inferior; quatro dormitórios sendo duas suítes e banheiro no pavimento superior, distribuídos em 488,10 m2 de área aproximadamente. A área externa comporta ainda jardim e piscina. O condomínio possui área de lazer completa com clube, diversos parques infantis, bosques e mata preservada. O clube oferece: quadras de tênis, pista de skate, quadras poliesportivas e quiosques. Segurança 24 horas, portaria, rígido controle de acesso, ronda interna e externa e segurança também na via de acesso da chegada ao condomínio. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 73804, conforme **AV.07 (05/09/2016)**, Penhora, Processo nº 1002990-64.2013.5.02.0242, 2ª VARA DO TRABALHO DE COTIA. **AV.08 (19/12/2016)**, Premonitória (ação exequenda), Processo nº 0040227-67.2016.8.26.0100, 33ª Vara Cível do Foro Central. **AV.09 (18/12/2017)**, Penhora exequenda. **AV.10 (19/03/2019)**, Penhora, Processo nº 0001847-12.1100.8.26.0090 (ordem 1847/11), Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro das Execuções Fiscais Municipais. **AV.11 (21/03/2019)**, Penhora exequenda. **AV.12 (19/08/2020)**, Penhora, Processo nº 0000526-112014, 2ª Vara Cível de Cotia. **AV.13 (24/06/2021)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1001319-69.2014.5.02.0242, 2ª VARA DO TRABALHO DE COTIA. **AV.14 (20/07/2021)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0002511-25.2012.5.02.0242, 2ª VARA DO TRABALHO DE COTIA. **AV.15 (09/12/2021)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0001847-31.2011.5.02.0241, 1ª VARA DO TRABALHO DE COTIA.

OBS¹: Conforme fls. 722/723 sobre o imóvel há débitos fiscais no valor de R\$ 194.057,67 para 07/2024, sendo o referido débito anotado às fls. 732.

OBS²: Conforme fls. 688/689 sobre o imóvel há débitos condominiais no valor de R\$ 221.883,61 para maio de 2024.

Penhoras no rosto dos autos:

1) Conforme fls. 258/268, foi requerida penhora no rosto dos autos, advinda do processo nº 1000704-79.2014.5.02.0242, no valor de R\$ 37.164,75 atualizada até 01/07/2020, em favor de RODRIGO DE SOUZA ANDRADE, sendo a referida penhora anotada às fls. 276. 2) Conforme fls. 271/275, foi requerida penhora no rosto dos autos, advinda do processo nº 0001734-40.2012.5.02.0242, no valor de R\$ 8.334,61 atualizada até 01/07/2020, em favor de ROSANA APARECIDA ALVES DA SILVA SANTIAGO, sendo a referida penhora anotada às fls. 277. 3) Conforme fls. 271/275, foi requerida penhora no rosto dos autos, advinda do processo nº 0001734-40.2012.5.02.0242, no valor de R\$ 8.334,61 atualizada até 01/07/2020, em favor de ROSANA APARECIDA ALVES DA SILVA SANTIAGO, sendo a referida penhora anotada às fls. 277. 4) Conforme fls. 353, foi anotada penhora no rosto dos autos, advinda do processo 1000692-65.2014.5.02.0242, em favor de EDINELSON TEIXEIRA DA CRUZ. 5) Conforme fls. 357/363, foi

requerida penhora no rosto dos autos, advinda do processo nº 0001847-31.2011.5.02.0241, no valor de R\$ 11.000,00 atualizada até 15/12/2014, em favor de RODRIGO DE SOUZA ANDRADE. 6) Conforme fls. 603/670, foi requerida penhora no rosto dos autos, advinda do processo nº 0034552-79.2023.8.26.0100, no valor de R\$ 1.310.537,26 , discriminados da seguinte forma: (a) R\$ 204.908,38 (duzentos e quatro mil, novecentos e oito reais e trinta e oito centavos) devidos a título de honorários advocatícios, sendo crédito de natureza alimentar, ao credor RENAULT, ZATTAR, DA GAMA, RODRIGUES PIRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS; (b) R\$ 1.105.628,88 (um milhão, cento e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), sendo crédito de natureza quirografária, tendo como credora AIBODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A, sendo a referida penhora anotada às fls. 671 7) Conforme fls. 709/719, foi requerida penhora no rosto dos autos, advinda do processo nº 1001319-69.2014.5.02.0242, no valor de R\$ 5.613,42, atualizado até 31/07/2024, em favor de VIVIANE MATOS, sendo a referida penhora anotada às fls. 730. 8) Conforme fls. 731, foi anotada penhora no rosto dos autos, advinda do processo 0000526-11.2014.8.26.0152, no valor de R\$ 173.307,81, atualizado até 16/05/2024, em favor de Associação dos Adquirentes de Unidades No Empreendimento São Paulo li.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.322.132,97 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 477.528,24 (março/2024 – fls. 596).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/01/2025 às 14h20min, e termina em 29/01/2025 às 14h20min; 2ª Praça começa em 29/01/2025 às 14h21min, e termina em 19/02/2025 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nos leilões 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.

Ficam os executados EBONE INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA., LEONIR EBONE, MARCIA FARIAS EBONE, bem como os credores FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/02/2017. 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, 12 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DOUGLAS IECCO RAVACCI
JUIZ DE DIREITO