

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **CONTEMPERA DISTRIBUIDORA DE VIDROS LTDA.** (atual denominação de **CONTEMPERA VIDROS TEMPERADOS LTDA.**) (CNPJ: 67.955.716/0001-13), na pessoa de seu representante legal; **CLAUDIO ROBERTO PASSI** (CPF: 029.602.158-00), seu cônjuge e coexecutada **SILVANA APARECIDA SULIANI PASSI** (CPF: 054.057.718-99), dos coproprietários **ANDERSON SULIANI** (CPF: 297.646.908-31), seu cônjuge **RAQUEL VALIN SULIANI** (CPF: 297.469.258-30), dos credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAN** (CNPJ: 53.985.610/0001-58), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **CAIO SULIANI PASSI** (CPF: 385.953.798-90), e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0065076-02.1999.8.26.0100 – Ordem nº 1528/1999**, em trâmite na **12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **S/A O ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 61.533.949/0001-41).

A Dra. Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O Apartamento sob nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Alan, situado à Rua Alfredo Pujol, nº 1325, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, com a área útil de 65,7600 metros quadrados, área comum de 17,9089 metros quadrados, perfazendo a área total de 83,6689 metros quadrados, ao qual cabe a fração ideal de 1,633050% no terreno e coisas do condomínio. **Contribuinte nº 073.007.0315.1. Matrícula nº 58.739 do 3º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 898/913, o referido imóvel encontra-se situado Rua Alfredo Pujol, nº 1325, Santana, São Paulo/SP. O apartamento é composto de 01 (um) hall interno/ corredor de circulação, 01 (uma) sala de estar/ jantar, 01 (um) lavatório, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha/ área de serviços. Trata-se de Apartamento de padrão médio com elevador, que possui a idade de 41 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 58739, conforme **R. 14 (31/10/2011)** e **Av. 15 (31/10/2011)**, DOAÇÃO em favor de CAIO SULIANI PASSI e CLAUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE, EXTENSIVAS AOS FRUTOS E RENDIMENTOS. **R. 16 (31/10/2011)**, USUFRUTO VITALÍCIO DA METADE IDEAL em favor dos coexecutados SILVANA APARECIDA SULIANI PASSI e CLÁUDIO ROBERTO PASSI. **Av. 17 (10/11/2017)**, FRAUDE A EXECUÇÃO, foi declarada a ineficácia das transmissões registradas nas R. 14, Av. 15 e R. 16 nesta matrícula, por ter sido reconhecida a fraude a execução nos autos do Agravo de Instrumento nº 2167304-68.2018.8.26.0000 (fls. 490/496 dos autos), Processo nº 1037143-37.1999.8.26.0100, 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 18 (14/07/2020)**, PENHORA em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAN, Processo nº 1024405-22.2019.8.26.00001, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 23/01/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 434.677,33 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - O Box sob nº 48, localizado no 1º subsolo do Edifício Alan, situado à Rua Alfredo Pujol, nº 1.325, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, com a área útil de 9,90 metros quadrados, área comum de 14,2704 metros quadrados, área construída de 24,1704 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração de 0,41758% no terreno e coisas do condomínio. **Contribuinte nº 073.007.0298.8. Matrícula nº 58.742 do 3º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 58742, conforme **R. 13 (31/10/2011) e Av. 14 (31/10/2011)**, DOAÇÃO em favor de CAIO SULIANI PASSI e CLAUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE, EXTENSIVAS AOS FRUTOS E RENDIMENTOS. **R. 15 (31/10/2011)**, USUFRUTO VITALÍCIO DA METADE IDEAL em favor dos coexecutados SILVANA APARECIDA SULIANI PASSI e CLAUDIO ROBERTO PASSI. **Av. 16 (10/11/2017)**, FRAUDE A EXECUÇÃO, foi declarada a ineficácia das transmissões registradas nas R. 13, Av. 14 e R. 15 nesta matrícula, por ter sido reconhecida a fraude a execução nos autos do Agravo de Instrumento nº 2167304-68.2018.8.26.0000 (fls. 490/496 dos autos), Processo nº 1037143-37.1999.8.26.0100, 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 17 (14/07/2020)**, PENHORA em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAN, Processo nº 1024405-22.2019.8.26.00001, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP.

OBS: Constatam Débitos de **Dívida Ativa** no valor de **R\$ 843,15 (até 23/01/2025)**.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 33.271,59 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 467.948,92 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 89.977,38 (agosto/2014 – Conforme fls. 404 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/03/2025 às 10h30min, e termina em 19/03/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 19/03/2025 às 10h31min, e termina em 09/04/2025 às 10h30min.

6 – OBSERVAÇÕES:

- a) Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.
- b) Conforme decisão de fls. 587/594: Foram objeto das doações os seguintes imóveis: um **apartamento** localizado na Rua Alfredo Pujol, no 4º andar do "Edifício Alan", **matrícula nº 58.739**, registrado no 3º CRI de São Paulo (fls. 416/421), e um **box sob nº 48**, no mesmo "Edifício Alan", **matrícula nº 58.742**, registrado no mesmo Cartório de Imóveis (fls. 423/428), dos quais os executados eram proprietários na proporção de 50%, pertencendo os outros 50% a Raquel Valin Suliani e Anderson Suliani (fl. 421 e 427) (...). Além disso, a doação foi efetivada em 10.10.11 (fls. 421 e 427), ou seja, cinco dias após o acórdão proferido em 5.10.11 (fls. 148/154), que, apesar de ter dado parcial provimento ao apelo da ré, reconheceu ser devido em grande parte o débito cobrado pela autora (...). Em suma, **diante das relatadas circunstâncias do caso e para que não se prestigie a má-fé, fica declarada a ineficácia da doação em relação aos devedores, por ter ocorrido em fraude de execução;**

- c) 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.

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 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). 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 - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

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@portalmazuk.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 CONTEMPERA DISTRIBUIDORA DE VIDROS LTDA. (atual denominação de CONTEMPERA VIDROS TEMPERADOS LTDA.), na pessoa de seu representante legal; CLAUDIO ROBERTO PASSI, seu cônjuge e coexecutada SILVANA APARECIDA SULIANI PASSI, os coproprietários ANDERSON SULIANI, seu cônjuge RAQUEL VALIN SULIANI, os credores CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALAN, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como de CAIO SULIANI PASSI e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/05/2018. 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, 30 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA
JUÍZA DE DIREITO