

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ: 67.332.155/0001-04), **ROBERTO APARECIDO TONDO** (CPF: 077.728.108-22), coproprietário(a) **ADRIANA APARECIDA LAVAGNINI TONDO** (CPF: 131.942.568-23), credores **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **FABIO DE CASTRO RODRIGUES** (CPF: 262.476.188-83), **SANTANDER LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL** (CNPJ: 47.193.149/0001-06), **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ** (CNPJ: 45.780.103/0001-50), terceiro interessado **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1082161-85.2016.8.26.0100**, em trâmite na **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. OTAVIO TIOITI TOKUDA, MM. Juiz 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 - APARTAMENTO, sob n. 32, do Bloco 3-B, no 3º andar do "CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DA SERRA", situado no bairro do Japy à av. Benedito Castilho de Andrade, n. 747, com a área útil ou privativa de 57,4700 m2, área comum de 79,3730 m2, totalizando 136,8430 m2, correspondendo a fração ideal do terreno de 0,205915%, com direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva. **Contribuinte nº 73.024.0068. Matrícula nº 76.176 do 02º CRI de Jundiaí/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 76176, conforme **R 10(03/09/2018)**, A propriedade do imóvel ao coexecutado ROBERTO APARECIDO TONDO, casado com ADRIANA APARECIDA LAVAGNINI TONDO. **AV 11(03/09/2018)**, Contribuinte: 73.024.0068. **AV 12(12/08/2019)**, Indisponibilidade de bens de ROBERTO APARECIDO TONDO, Processo nº 00116234420135150105, VT/Campo Limpo Paulista/SP. **AV 13(28/11/2019)**, Indisponibilidade de bens de ADRIANA APARECIDA LAVAGNINI TONDO, Processo nº 00116234420135150105, VT/Campo Limpo Paulista/SP. **AV 14(03/06/2020)**, Averbação para constar a distribuição da presente execução. **AV 15(15/09/2020)**, Penhora exequenda. **AV 16 e AV 17(04/04/2022)**, Indisponibilidade dos bens de ROBERTO APARECIDO TONDO, Processo nº 1082161-85.2016.8.26.0100, 3ªVFRJ/Capital/SP. **AV 18(16/09/2022)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1008070-37.2020.8.26.0309, 2ªVC/Jundiaí/SP. **AV 19(30/05/2023)**, Penhora do imóvel em favor de FABIO DE CASTRO RODRIGUES, Processo nº 00116234420135150105, VT/Campo Limpo Paulista/SP.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 590/671, o imóvel localizado na Avenida Benedito Castilho de Andrade nº 747, apartamento 32, 3º andar, Bloco 3 B, Condomínio Residencial Morada da Serra, no bairro Japy, Eloy Chaves, Jundiaí SP, é formado por 25 blocos de apartamentos, com 4 pavimentos, com 16 apartamentos por bloco, sendo que alguns blocos possuem 24 unidades de apartamentos, totalizando 480 unidades de apartamentos. O condomínio possui nas áreas comuns salão de festas, playground, piscina infantil, espaço de recreação e portaria. O revestimento externo dos edifícios é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias das áreas comuns são de madeira e de alumínio; o estado de conservação dos edifícios de forma geral é bom. A unidade vistoriada possui a seguinte descrição interna: 2 quartos; 1 sala; hall de acesso aos quartos; 1 banheiro; 1cozinha; e 1 lavanderia. O acabamento interno da unidade de apartamento é o seguinte: a pavimentação do tipo cerâmica; o revestimento das paredes é com massa fina/gesso; nas áreas molhadas o revestimento das paredes é com azulejos até o teto; as instalações são todas embutidas nas paredes; as peças sanitárias são de boa qualidade; as esquadrias são de alumínio e de madeira. A unidade de apartamento possui 1 vaga de garagem descoberta. Para efeito de descrição pericial, iremos classificar o apartamento como sendo de padrão médio; a idade para efeito de avaliação seria de 14 anos; o estado de conservação é bom.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 261.697,75 (janeiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Cadastro PMJ nº 4 07 006 001 - O Apartamento residencial nº 34, do 3º, Bloco nº 01 CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM AGAPEAMA, Vila São Carlos, Bairro Rio das Pedras, 2ª Circ. Imobil. de Jundiaí, contendo 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço - com direito a uma vaga na garagem de uso coletivo - área útil de 67,35m²; área comum de 17,9958m²; área total de 85,3458m² e ideal de 1,1792% no terreno que mede 82.676,12 m², limitando-se ao norte com a Rua da Várzea; a Oeste com a Av. Nações Unidas, ao Sul c/ loteamento de terceiros e a Este com a Vila Didi. O Apartamento descrito confronta pela frente o hall de circulação e o apto. 32; do lado direito com a parede externa do edifício que dá para terreno da Cooperativa; do lado esquerdo com o apto. 33 e nos fundos com a parede externa dos fundos que dá para terreno da Cooperativa. **Contribuinte nº 407006001. Matrícula nº 14.875 do 02º CRI de Jundiaí/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 14875, conforme **R.11(08/05/1995)**, A propriedade do imóvel ao coexecutado ROBERTO APARECIDO TONDO e sua mulher ADRIANA APARECIDA LAVAGNINI TONDO. **AV 14(12/08/2019)**, Indisponibilidade de bens de ROBERTO APARECIDO TONDO, Processo nº 00116234420135150105, VT/Campo Limpo Paulista/SP. **AV 15(28/11/2019)**, Indisponibilidade de bens de ADRIANA APARECIDA LAVAGNINI TONDO, Processo nº 00116234420135150105, VT/Campo Limpo Paulista/SP. **AV 16(03/06/2020)**, Averbação para constar a distribuição da presente execução. **AV 17(15/09/2020)**, Penhora exequenda. **AV 18(04/11/2021)**, Penhora do imóvel em favor de SANTANDER LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, Processo nº 10017437620188260655, 1ºOJ/Várzea Paulista/SP. **AV 19 e AV 20(04/04/2022)**, Indisponibilidade dos bens de ROBERTO APARECIDO TONDO, Processo nº 1082161-85.2016.8.26.0100, 3ªVFRJ/Capital/SP. **AV 21(16/09/2022)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1008070-37.2020.8.26.0309, 2ªVC/Jundiaí/SP. **AV 22(30/05/2023)**, Penhora do imóvel em favor de FABIO DE CASTRO RODRIGUES, Processo nº 00116234420135150105, VT/Campo Limpo Paulista/SP.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 590/671, o imóvel localizado na Rua Benedito Lázaro Rodrigues nº 36, apartamento 34, 3º andar, Bloco 1, Conjunto Residencial Jardim Agapeama, Vila São Carlos ou Vila Didi, Jundiaí SP é formado por 07 blocos de apartamentos, com 4 pavimentos cada, com 12 apartamentos por bloco, totalizando 48 unidades de apartamentos. O condomínio possui nas áreas comuns salão de festas, quadra, playground e portaria. O revestimento externo dos edifícios é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias das áreas comuns são de madeira e de ferro; o estado de conservação dos edifícios de forma geral é bom. A unidade vistoriada possui a seguinte descrição interna: 3 quartos; 1 sala; hall de acesso aos quartos; 1 banheiro; 1cozinha e 1 lavanderia. O acabamento interno da unidade de apartamento é o seguinte: a pavimentação do tipo cerâmica; o revestimento das paredes é com massa fina/gesso; nas áreas molhadas o revestimento das paredes é com azulejos até o teto; as instalações são todas embutidas nas paredes; as peças sanitárias são de boa qualidade; as esquadrias são de ferro e de madeira. O apartamento possui armários embutidos nos quartos e na cozinha. A unidade de apartamento possui 1 vaga de garagem coberta. Para efeito de descrição pericial, iremos classificar o apartamento como sendo de padrão médio; a idade para efeito de avaliação seria de 15 anos; o estado de conservação é bom. **OBS.1:** Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS: Conforme manifestação de fls. 331 e documentos de fls. 332/335, foi deferido o processamento da Recuperação Judicial da coexecutada TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, perante a 1ª Vara da Comarca de Várzea Paulista, processo nº 1003825-46.2019.8.26.0655, suspendendo-se a presente execução em relação a ela, conforme r. Decisão de fls. 345.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 298.271,52 (janeiro/2025).

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 DOS IMÓVEIS - R\$ 559.969,27 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 694.443,16 (dezembro/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/03/2025 às 10h40min, e termina em 12/03/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 12/03/2025 às 10h41min, e termina em 01/04/2025 às 10h40min.

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% 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). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 6% (seis 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 TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ROBERTO APARECIDO TONDO, coproprietário(a) ADRIANA APARECIDA LAVAGNINI TONDO, bem como os credores BANCO BRADESCO S/A , FABIO DE CASTRO RODRIGUES, SANTANDER LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, terceiro interessado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 14/08/2020, 14/08/2020 respectivamente. 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, 22 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

OTAVIO TIOITI TOKUDA
JUIZ DE DIREITO