

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **SILVIO JOSE RAMOS JACOPETTI** (CPF: 044.090.538-92), terceiros interessados **LUCINÉA ALVES PEREIRA** (Sem Qualificação), **S.J.R. JACOPETTI E CELSO L.GOMES ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 05.523.229/0001-24), **WAGNER RAMOS JACOPETTI** (CPF: 051.494.138-36), **MARIA LUIZA RAMOS JACOPETTI** (CPF: 282.801.768-02), **FLÁVIO EUCLYDES RAMOS JACOPETTI** (CPF: 856.305.198-91), **CECILIA ESTEVES RAMOS** (CPF: 018.288.838-08), **ALCÂNTARA COELHO E ALABI ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 07.057.585/0001-25), **INSTITUTO DAS IRMÃS DA SANTA CRUZ** (CNPJ: 57.035.933/0001-31), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0040619-31.2021.8.26.0100**, em trâmite na **45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ALESSANDRA OLIVEIRA DA ROCHA ODRZYNSKI** (CPF: 143.852.228-27), **MARCOS ODRZYNSKI** (CPF: 134.598.688-21).

O Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, 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 - TERRRENO de forma retangular, com superfície de 600,00 metros quadrados, situado com frente para a Rua das Rosas, no Bairro do Barreiro de Cima, perímetro urbano deste Município e Comarca de Águas de Lindóia, medindo 15,00 metros de frente, confrontando com a Rua das Rosas, por 40,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com Atilio Franco de Souza; e de outro lado com Antonio Fontanella; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Atilio Franco de Souza. **Contribuinte nº 1.03.047.0453.001. Matrícula nº 8.990 do 1ª CRI de Águas de Lindóia/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 8990, conforme **R.5 (08/05/2023)**, Arresto do imóvel em favor Instituto das Apostolas do Sagrado Coração de Jesus, Processo nº 1043689-20.2013.8.26.0100, 19a. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.7 (12/06/2023)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Consta Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 5.252,53 até 04/11/2024, fls. 362/365.

OBS²: Consta às fls. 219/222 penhora no rosto dos autos, Processo 0119995-54.8.26.003, perante a 1a. Vara Cível do Jabaquara, é fls. 311/314 penhora no rosto dos autos, Processo 0027105-53.2017.8.26.0002, perante a 8a. Vara Cível de Santo Amaro.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS³: 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\$ 199.914,92 (setembro/2023, fls. 307); R\$ 211.655,05 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 299.135,26 (fevereiro/2022, fls. 78/80).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/05/2025 às 13h40min, e termina em 07/05/2025 às 13h40min; 2ª Praça começa em 07/05/2025 às 13h41min, e termina em 27/05/2025 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 98,34% 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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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.

Fica o requerido SILVIO JOSE RAMOS JACOPETTI, terceiros interessados LUCINÉA ALVES PEREIRA, S.J.R. JACOPETTI E CELSO L.GOMES ADVOGADOS ASSOCIADOS, WAGNER RAMOS JACOPETTI, MARIA LUIZA RAMOS JACOPETTI, FLÁVIO EUCLYDES RAMOS JACOPETTI, CECILIA ESTEVES RAMOS, ALCÂNTARA COELHO E ALABI ADVOGADOS ASSOCIADOS, INSTITUTO DAS IRMÃS DA SANTA CRUZ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/12/2022. 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, 17 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: **0040619-31.2021.8.26.0100 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **Alessandra Oliveira da Rocha Odryzynski e outro**
Executado: **Silvio Jose Ramos Jacopetti**

Juiz de Direito: Dr. **Rogério Aguiar Munhoz Soares.**

Vistos.

Homologo a minuta de edital apresentada pela leiloeira. Ciência às partes e interessados.

Aguarde-se a realização do leilão e a comunicação do seu resultado.

Intime-se.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**