

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11 2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0000468-35.2024.8.26.0450**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Elaine Cristina Aprobato**
 Executado: **Nicholas Aprobato e outros**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos JOÃO APROBATO NETO (CPF: 269.649.348-04), ELLEN APROBATO KUCHLER NARIMATSU (CPF: 260.583.708-41), seus cônjuges, se casados forem, NICHOLAS APROBATO (CPF: 309.026.428-55), seu cônjuge, se casado for e representando também como inventariante do ESPÓLIO DE LAVÍNIA ABDALLAH, SÉRGIO RICARDO APROBATO (CPF: 086.611.638-97), seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio c/c Cobrança de Aluguéis, ora em fase de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0000468-35.2024.8.26.0450 – Ordem nº 681/2023, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP, requerida por ELAINE CRISTINA APROBATO (CPF: 147.322.398-97). A Dra. Carolina Braga Paiva, 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 - Lote de terreno sob nº 28 (vinte e oito), da quadra A do Loteamento Porto Danalis localizado no Bairro do Mosquito, do município de Joanópolis, Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo, área com 1.017,50 m² (um mil dezessete metros e cinquenta centímetros quadrados) e que assim se descreve: 18,00 (dezoito) metros de frente para a Avenida Marginal 1; 21,00 (vinte e um metros) nos fundos, confrontando com a Viela nº 01 (um); 51,80 metros (cinquenta e um metros e oitenta centímetros) do lado esquerdo de quem da Avenida olha para o imóvel e confronta com o lote 27 e 52,20


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11 2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(cinquenta e dois metros e vinte centímetros) pelo lado direito confrontando com o lote 29. Contribuinte nº 1331 (Conforme Av. 03). Matrícula nº 6.011 do CRI de Piracaia/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta na avaliação de fls. 70/71, o referido imóvel encontra-se localizado no condomínio situado na Avenida das Palmeiras, nº 154, Bairro Mosquito, Loteamento Porto Danalis, Joanópolis/SP. O terreno possui a área de 1.017,50 m² e sobre o mesmo possui uma área edificada de 397,34 m². Trata-se de uma edificação mista, parte em alvenaria e parte em madeira, entrada com quintal gramado e rampa de piso frio para garagem. Não possui muro de divisa em alvenaria, apenas cerca viva. No Pavimento térreo possui entrada avarandada, sala de jantar, sala de TV, cozinha americana, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) suíte; no Pavimento superior privativo conta com banheiro amplo e hidro, closet aberto e 01 (um) dormitório com varanda, Pavimento inferior possui amplo salão com cozinha aberta, 02 (dois) banheiros, deck frontal e piscina de alvenaria. O imóvel possui a idade aparente de 30 a 35 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Joanópolis/SP, em 11/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 958.431,45 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. LOTE 002 - Lote de Terreno sob nº 31 (trinta e um), da quadra A, do Loteamento Porto Danalis, localizado no Bairro do Mosquito, do município de Joanópolis, Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo, com 1.086,50 (um mil, oitenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados), que assim se descreve: 20,00 (vinte) metros de frente para a Rua das Palmeiras (antiga Avenida Marginal 1 – Conforme Av. 03); 25,00 (vinte e cinco) metros nos fundos confrontando com a viela 1; 47,90 (quarenta e sete metros e noventa centímetros) pelo lado direito de quem da Avenida olha para o terreno confrontando com o lote 32 e 50,05 (cinquenta metros e cinco centímetros) pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 30. Contribuinte nº 1333 (Conforme Av. 02). Matrícula nº 5.975 do CRI de Piracaia/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta na avaliação de fls. 72/71, o referido imóvel encontra-se localizado no condomínio situado na Avenida das Palmeiras, nº 124, Bairro Mosquito, Loteamento Porto Danalis, Joanópolis/SP. O terreno possui a área de 1.086,50 m² e sobre o mesmo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11 2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

possui uma área edificada de 91,28 m². Trata-se de uma construção com característica Residencial (garagem - área de lazer), foi realizada de alvenaria e sem laje, com telhado aparente. O imóvel possui entrada com quintal gramado, portão de madeira e rampa concretada para garagem; não possui muro de divisa em alvenaria, apenas cerca viva, sendo a construção de tijolo com cobertura de telhas de cerâmica e piso frio em ardósia. Possui ainda pia e churrasqueira., não possui banheiro. O imóvel tem a idade aparente de 20 a 25 anos e seu estado de conservação encontra-se entre novo e regular.OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Joanópolis/SP, em 11/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 461.606,87 (fevereiro/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\$ 1.420.038,32 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - OBSERVAÇÕES:

a) Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.

b) Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

c) Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 11h40min, e termina em 12/05/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 12/05/2025 às 11h41min, e termina em 02/06/2025 às 11h40min.

6 - 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11 2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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).

7 - 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).

8 - 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 as 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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11 2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11 2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

além da pena correspondente à violência.

13 - 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.

14 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - 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 requeridos JOÃO APROBATO NETO, ELLEN APROBATO KUCHLER NARIMATSU, seus cônjuges, se casados forem, NICHOLAS APROBATO, seu cônjuge, se casado for e representando também como inventariante do ESPÓLIO DE LAVÍNIA ABDALLAH, SÉRGIO RICARDO APROBATO, seu cônjuge, se casado for e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

2ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, ., Centro - CEP 12970-000, Fone: 11
2838-7953, Piracaia-SP - E-mail: piracaia2@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

juízo. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.
Piracaia, 12 de março de 2025. Eu, Marcus Vinicius Valle Neto, Escrevente Digitei,
Eu, Valéria Dias Spíndola, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi. CAROLINA BRAGA
PAIVA, JUÍZA DE DIREITO

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