

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **COREMA S/A - EMPRESA DE COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO** (CNPJ: 61.409.983/0001-09), **COREMA INTERNATIONAL, INC.**, na pessoa de seus representantes legais, **LÉLIO RAVAGNANI FILHO** (CPF: 643.054.228-91), seu cônjuge, se casado for, da coproprietária **LEILA IONE RAVAGNANI DE SOUZA BARROS** (CPF: 006.287.308-37), seu cônjuge, se casada for, bem como dos credores **ERHARDT SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 55.234.223/0001-05), **ELIAS, MATIAS ADVOGADOS** (atual denominação de **NOGUEIRA, ELIAS, LASKOWSKI E MATIAS ADVOGADOS**) (CNPJ: 00.826.390/0001-53), **DINAMARCO, ROSSI, BERALDO & BEDAQUE ADVOCACIA.** (CNPJ: 67.000.687/0001-36), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Indenização, **Processo nº 0077420-05.2005.8.26.0100 – Ordem nº 1183/2005**, em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **RANDOMCORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ. 07.178.624/0001-42).

O Dr. Fábio Coimbra Junqueira, 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 Prédio e seu respectivo terreno localizado na Rua Dom Thomas Costa e Lima, antiga Rua Karan Simão Racy, nº 141, bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, terreno esse de formato irregular, e começa num ponto situado no alinhamento da Rua Dom Thomas Costa e Lima, divisa comum com o imóvel de nº 125 e de propriedade de Kurt Juergen Koester, daí segue no rumo NE 55º 47' e distância de 46,89 metros, confrontando com Kurt Juergen Koester; daí deflete a direita e segue no rumo SE 63º 03' e distância de 38,84 metros, confrontando com propriedade do Espólio de Ary Frederico Torres; daí deflete a direita e segue no rumo WS 23º 24' e distância de 22,63 metros, confrontando com propriedade de Pedro Alberto Grisolia; daí deflete a direita e segue no rumo WS 74º 52' e distância de 54,72 metros até um ponto situado no alinhamento da rua, confrontando com propriedade de David Reeves; daí segue em linha curva, pelo alinhamento da Rua Dom Thomas Costa e Lima, na distância de 27,47 metros até o ponto inicial, o perímetro encerra a área de 2.221,97 metros quadrados. *Descrição conforme Retificação de área na Av. 10.* Contribuinte nº 301.008.0003.0 (Conforme Av. 14). Matrícula nº 11.854 do 15º CRI da Capital/SP. **BENFEITÓRIAS:** *Conforme o laudo de Avaliação às fls. 6462/6484, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Dom Thomas Costa e Lima, nº 141, Bairro Vila Tramontano, São Paulo/SP. Trata-se de uma Casa de Luxo, com 02 (dois) pavimentos, composto no pavimento térreo com garagem, 03 (três) salas, lavabo, cozinha e 04 (quatro) suítes; e, no pavimento inferior possui Bar, 02 (dois) sanitários, bar da adega, adega, sauna seca e sauna úmida, 03 (três) suítes de serviço, lavanderia, salão com lareira e piscina, com a área construída de 962,00 m². O imóvel possui a idade real de 43 anos.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 11854, conforme **Av. 11 (07/05/2015)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 16 (18/03/2021)**, **Av. 17 (18/03/2021)** e **Av. 18 (18/03/2021)**, INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO, foi declarada a ineficácia da alienação da fração ideal do imóvel, objeto do R. 15 da matrícula, por reconhecimento à fraude à execução, foi reconhecido os Embargos (Processo nº 254080-66.2018.8.26.000/50000), quanto a possibilidade de penhora da fração ideal do imóvel pertencente a Leila Ione Ravagnani de Souza Barro, e conseqüentemente o afastamento da cláusula de impenhorabilidade, objeto da Av. 09, desta matrícula e PENHORA DA METADE IDEAL 50% em favor do executado LÉLIO RAVAGHANI FILHO e ERHARDT SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 0075154-25.2017.8.26.0100, 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 162.854,65 e Dívida Ativa no valor de R\$ 1.516.392,24, totalizando R\$ 1.679.246,89 (até 25/02/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 8.681.549,69 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2.1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 4.147.504,99 (dezembro/2024)

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 – OBSERVAÇÃO:

- a) Conforme constam as fls. 4113/4115, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0075154-25.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autores Lelio Ravaghani Filho e Erhardt Sociedade de Advogados;**
- b) Conforme constam as fls. 4212, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1015574-47.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor Escritório Nogueira, Elias, Laskowski e Matias Advogados;**
- c) Conforme constam as fls. 6703, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0040226-48.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor Dinamarco, Rossi, Beraldo & Bedaque Advocacia.**
- d) *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.*

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/05/2025 às 10h00min, e termina em 16/05/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 16/05/2025 às 10h01min, e termina em 05/06/2025 às 10h00min.

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 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 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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 75% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 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.

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 - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* 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.

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, 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

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

Ficam os executados COREMA S/A - EMPRESA DE COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO COREMA INTERNATIONAL, INC., na pessoa de seus representantes legais, LÉLIO RAVAGNANI FILHO, seu cônjuge, se casado for, a coproprietária LEILA IONE RAVAGNANI DE SOUZA BARROS, seu cônjuge, se casada for, bem como os credores ERHARDT SOCIEDADE DE ADVOGADOS, ELIAS, MATIAS ADVOGADOS (atual denominação de NOGUEIRA, ELIAS, LASKOWSKI E MATIAS ADVOGADOS), DINAMARCO, ROSSI, BERALDO & BEDAQUE ADVOCACIA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/01/2015. 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, 25 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FÁBIO COIMBRA JUNQUEIRA
JUIZ DE DIREITO