

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da executada **APARECIDA ANTÔNIA DOS SANTOS (ou APARECIDA ANTÔNIA DOS SANTOS GARBINI)** (CPF: 215.941.418-27), bem como seu cônjuge **ROLANDO GARBINI** (CPF: 050.812.238-40), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0014284-74.2009.8.26.0009 – Ordem nº 2652/2009**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP**, requerida por **RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 96.273.800/0001-55), **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.** (CNPJ: 51.720.563/0001-95).

A Dra. Cláudia Akemi Okoda Oshiro Kato, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 880 e sgts. do NCPC, **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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco 3 do Edifício Rouxinol, integrante do empreendimento denominado Condomínio Morada dos Pássaros, situado à Avenida do Oratório, nº 5.660, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 64,05 m², a área comum de 39,226 m² (inclusive 01 vaga descoberta para o estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado da garagem), a área total de 103,276 m² e a fração ideal de terreno de 0,2436%. O terreno onde está construído o referido empreendimento encerra a área de 16.436,00 m². **Contribuinte nº 155.230.1258.1** (Conforme Av. 06). **Matrícula nº 139.461 do 6º CRI da Capital/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 317/318, atuais 454/455 dos autos digitais, o imóvel encontra-se situado na Avenida do Oratório, nº 5.660, Vila Prudente, São Paulo/SP. O apartamento é composto de sala com dois ambientes, 03 (três) dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 139461, conforme **Av. 09 (24/08/2017)** e **Av. 10 (07/11/2019)**, PENHORA EXEQUENDA e COMPLEMENTO DA PENHORA NA INTEGRALIDADE (Art. 843). **R. 12 (28/08/2024)**, COMPRA E VENDA a copropriedária ÉRIKA APARECIDA REBEQUI transmitiu por venda a PARTE IDEAL de 20% a APARECIDA ANTÔNIA DOS SANTOS GARBINI (executada), casada com ROLANDO GARBINI.

**OBS¹:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 11/04/2025, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.***

**OBS²:** *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 345.031,98 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 121.632,40 (setembro/2019 – Conforme fls. 590/593 dos autos digitais).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/05/2025 às 11h30min, e termina em 04/06/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 04/06/2025 às 11h31min, e termina em 25/06/2025 às 11h30min.**

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, desde que 25% do valor à vista, com pagamento do saldo em até 03 (três) vezes, com incidência de correção monetária, garantido por hipoteca sobre o próprio bem, observando

que a comissão do corretor em caso de pagamento parcelado, deverá ser paga à vista, juntamente com a entrada. (Art. 880 e sgts. do NCPC, combinados com o Provimento CSM nº 1496/2008).

**6 - 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).

**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 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.

**8 - 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 lanço (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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 a executada APARECIDA ANTÔNIA DOS SANTOS (ou APARECIDA ANTÔNIA DOS SANTOS GARBINI), bem como seu cônjuge ROLANDO GARBINI e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/05/2019. 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, 11 de abril de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

CLÁUDIA AKEMI OKODA OSHIRO KATO  
JUÍZA DE DIREITO