

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **ANTONIO BRUNO DI GIOVANNI BASSO** (CPF: 025.792.838-38), credores **CONDOMÍNIO PORTO MAUI** (CNPJ: 01.217.618/0001-70), credor hipotecário **MARIA CRISTINA BONER LÉO** (CPF: 224.859.451-87), terceiro interessado **CONDOMINIO DO CONJUNTO COMERCIAL BRASILIA SHOPPING AND TOWERS** (CNPJ: 01.627.946/0001-45), **SO SOFTWARE INFORMATICA LTDA** (CNPJ: 05.337.895/0001-78), **MATHEUS XIMENES FEIJÃO GUIMARÃES**, (CPF: 036.569.761-39), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0032530-19.2021.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CLAUDIA STEIN VIEIRA** (CPF: 047.320.378-28), **VERIDIANA PÉREZ PINHEIRO E CAMPOS** (CPF: 181.866.138-11), **MARILIA PINHEIRO GUIMARÃES** (CPF: 301.856.288-77).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, 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 - Casa 12, com direito a uma vaga de garagem e sua respectiva fração ideal de 0,083425 do domínio útil do respectivo terreno e partes comuns, do **CONDOMÍNIO PORTO MAUI**, designado por lote 09, do Loteamento denominado Costão da Ponta da Cruz 2º. Distrito deste município, cujo lote apresenta as seguintes características e confrontações: 106,52m de frente para o mar, 103,77m de fundos para a servidão existente pelo lado direito de que olha para o mar mede 69,89m, confrontando com o lote 08 e pelo esquerdo mede 73,11m confrontando com o lote 10, com a área de 3.499,98m² de terreno de marinha e 1.661,74m² de alodial. **Contribuinte nº 02.17.064.0863.001. Matrícula nº 14.292 do 1º CRI de Angra dos Reis/RJ.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 142292, conforme **R.04 (20/03/2012)**, Hipoteca Judiciária, Processo nº 0031772-59.2009.8.26.0068, 5a. Vara Cível de Barueri. **R.05 (23/09/2016)**, Penhora do imóvel em favor do Condomínio Porto Maui, Processo nº 0013991-10.2015.8.19.0003, 1a. Vara Cível de Angra dos Reis. **R.06 (31/01/2019)**, Penhora Exequenda. **Av.07 (14/03/2025)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 01009673-52.2018.5.01.0401, 1a. Vara do Trabalho de Angra dos Reis.

OBS: Penhora no rosto dos autos: Conforme fls. 2.242/2.246, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 257.108,15, perseguida nos autos da ação Cumprimento de Sentença, processo nº 0005508-14.2023.8.26.0068, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri, movida por **SO SOFTWARE INFORMATICA LTDA**.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.500.000,00 (março/2025), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 534.819,88 (fevereiro/2025, fls. 2685/2686).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/05/2025 às 11h20min, e termina em 28/05/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 28/05/2025 às 11h21min, e termina em 17/06/2025 às 11:20min.

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 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).

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 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 do leiloeiro, 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 as praças sejam canceladas/suspensas 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 as 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 o(a) leiloeiro(a) 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 ANTONIO BRUNO DI GIOVANNI BASSO, bem como os credores CONDOMÍNIO PORTO MAUI, credora hipotecária MARIA CRISTINA BONER LÉO, terceiro interessado CONDOMINIO DO CONJUNTO COMERCIAL BRASILIA SHOPPING AND TOWERS, SO SOFTWARE INFORMATICA LTDA, MATHEUS XIMENES FEIJÃO GUIMARÃES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/11/2018. 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, 03 de abril de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****16ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0032530-19.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Claudia Stein Vieira e outros**
 Executado: **Antonio Bruno Di Giovanni Basso**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Poyares Miranda**

Vistos.

Ciência às partes da minuta do edital de leilão, para querendo, impugná-las no prazo legal, bem como das datas designadas: **1ª Praça começa em 23/05/2025 às 11h20min, e termina em 28/05/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 28/05/2025 às 11h21min, e termina em 17/06/2025 às 11:20min.**

Decorrido *in albis*, publique-se.

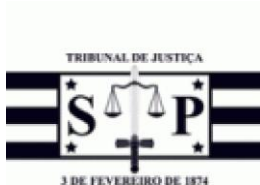
Aponto que por uma questão de economia processual, considerando que a remessa dos autos ao contador judicial acarreta em um atraso de aproximadamente seis meses no trâmite, eis que o setor se encontra com reduzido número de funcionários e excesso de serviço, entendo que o laudo de avaliação poderá ser atualizado pelo leiloeiro.

Anoto ainda que não havendo impugnação das partes em relação às datas indicadas, a publicação do edital deverá ocorrer nos termos do artigo 887 § 2º do CPC, no site do leiloeiro nomeado, bem como que o executado fica intimado, por publicação na imprensa oficial desta decisão, das datas designadas.

Oportunamente, intime-se o Leiloeiro para que providencie o necessário à plena realização das hastas.

Int.

São Paulo, 11/04/2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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