EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **SALMA MARINA DE SOUZA** (CPF: 065.605.458-14), **DEBORA DOMINGUES NORONHA** (CPF: 071.545.118-93), coproprietário **ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO SOUZA NORONHA** (CPF: 351.125.818-91), credores **ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SIRIA** (CNPJ: 60.453.024/0003-90), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BONAIRE** (CNPJ: 67.647.115/0001-43), credor hipotecário **BANCO ITAÚ S/A BANCO COMERCIAL DE INVESTIMENTO, DE CREDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), terceiros interessados **TIAGO DOMENGUES NORONHA** (CPF: 308.958.598-74), **CAROLINA DOMINGUES NORONHA** (CPF: 221.548.798-45), **MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), **GUARUCOOP - COOPERATIVA MISTA DE TRANSPORTE DOS MOTORISTAS AUTÔNOMOS DE TAXIS DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ: 52.378.239/0002-84), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1031950-75.2021.8.26.0001**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **JEANE PATRICIA ASSUMPTÃO** (CPF: 303.467.608-52).

A Dra. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ, MM. Juíza 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 - Apartamento de cobertura, localizado no Edifício Maria Aurora de Castro, à Rua Diogo Botelho, nº 20, (atual nº 514), no Bairro de Vila Galvão, perímetro urbano, com a área privativa de 204,72m², área de uso comum do edifício de 16,3148m², totalizando a área bruta de 221,0348m², correspondendo a área de 55,9057m. ideais, ou 13,536% de participação no terreno, nas despesas gerais. **Contribuinte nº 083.30.52.0228.00.000.7. Matrícula nº 41.380 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação de fls. 223 o apartamento possui: 1º Piso: 2 (dois) terraços, lavabo, sala de estar (2 ambientes), sala de jantar, 3 (três) suítes, roupeiro, cozinha e área de serviço. 2º Piso: Salão de festas c/ churrasqueira, salão de jogos, piscina, sauna, 2(dois) banheiros, dormitório e banheiro funcionário e área de serviço Vagas de garagem 2 (duas) determinadas. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 41380, conforme **Av.4 (11/07/2007)**, Hipoteca em favor de Banco Itaú S/A Banco Comercial de Investimento, de Crédito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário. **Av.8 (17/11/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Luiz Roberto Souza Noronha, Processo nº 1001656-07.2017.5.02.0031, Tribunal Regional do Trabalho. **Av.10 (16/11/2023)**, Penhora do imóvel em favor de Associação Beneficente Síria, Processo nº 0137164-57.2007.8.26.0100, 14a. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.11 (15/05/2024)**, Penhora exequenda. **Av.12 (13/06/2024)**, Penhora do imóvel em favor do Condomínio Edifício Bonaire, Processo nº 0012457-55.2023.8.26.0100, 45a. Vara Cível do Foro Central da Capital.

OBS¹: Constatam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 124.976,74 até 10/10/2024, fls. 349-351.

OBS²: Conforme laudo de avaliação de fls. 216 o apartamento foi descrito como: Apartamento nº 51, duplex, localizado no 5º andar, no Condomínio Edifício Maria Aurora de Castro, situado à Rua Diogo Botelho, 514, antigo nº 20, no bairro Jardim Vila Galvão, no Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo.

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\$ 919.688,90 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 39.216,16 (março/2024 – Fls. 194-198).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 13h10min, e termina em 18/06/2025 às 13h10min; 2ª Praça começa em 18/06/2025 às 13h11min, e termina em 08/07/2025 às 13h10min.

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 75,00% 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 50% 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.

Ficam os executados SALMA MARINA DE SOUZA, DEBORA DOMINGUES NORONHA, coproprietário ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO SOUZA NORONHA, bem como os credores ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SIRIA, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BONAIRE, credor hipotecário BANCO ITAÚ S/A BANCO COMERCIAL DE INVESTIMENTO, DE CREDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, terceiros interessados TIAGO DOMENGUES NORONHA, CAROLINA DOMINGUES NORONHA, MUNICÍPIO DE GUARULHOS, GUARUCOOP - COOPERATIVA MISTA DE TRANSPORTE DOS MOTORISTAS AUTÔNOMOS DE TAXIS DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/03/2024. 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, 30 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ
JUÍZA DE DIREITO