

JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DE:

EXEQUENTE:

NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S.A. CNPJ. nº 27.025.181/0001-67

EXECUTADO:

PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA - CNPJ. nº 04.816.901/0001-07;

LUZINALDO SOUZA PEREIRA - CPF/MF nº 880.404.378-49;

BERENICE GARCIA PEREIRA - CPF/MF nº 936.352.818-91

ADVOGADOS:

EDUARDO FREDIANI DUARTE MESQUITA - OAB/SP. nº 259.400

EINGRID FOLTZ HANSER - OAB/SP. nº 382.073

JOAO CARLOS SILVEIRA - OAB/SP. nº 52.052

CARLOS EDUARDO RAMOS PEREDA SILVEIRA - OAB /SP. nº 282.785

TÁSSIO FOGA GOMES - OAB/SP. nº 305.909

TELMA REGINA DE OLIVEIRA - OAB/SP. nº 197.518

MARCOS CESAR ORQUISA - OAB/SP. nº 316.245

LAURO FIOROTTI - OAB/SP. nº 164.677

LAUDNAS BRAGUIM CINI URBANO - OAB/SP. nº 327.230

JESSICA LINDSEI DA SILVA SANTOS - OAB/SP. nº 341.483

INTERESSADOS:

HELENA ZURANO BORGES

ROGERIO QUIMIO KANASHIRO

EDIFICIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR

SABBAHI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Processo nº 1060566-98.2014.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial

060 Juiz **FABIO DE SOUZA PIMENTA**, MM. Juiz de Direito da **32ª** Vara Cível do Foro Central Cível - SP, na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br), levarão à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe em **1ª Praça com início no dia 06 de maio de 2024, às 14h00min, e término no dia 08 de maio de 2024, às 14h/00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 08 de maio de 2024, às 14h00min, e com término no dia 03 de junho de 2024, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem móvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem móvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital:

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):

LOTE 01: DEPÓSITO Nº 18, localizado no 2º subsolo do Empreendimento Imobiliário denominado "**EDIFICIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR**", com acesso pelo nº 641 da Rua Bela Vista; contendo área privativa real de 3.000m, área

Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiaí/SP
arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br
CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-7582

comum real de diviso proporcional de 0,617m², perfazendo a área real construída de 3,817m³. correspondentes a fração ideal do terreno e das coisas de propriedades uso comum do condomínio de 0,0832%. A unidade confronta, de quem da área de circulação que lhe confere acesso a observa, pela frente, com a área de circulação e manobra; pelo lado direito, com a parede limítrofe da rampa de acesso e saída de veículos ao segundo subsolo; pelo lado esquerdo, com a área livre; e, pelos fundos, com o depósito nº 16.0 mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 800,00m², com frente para a Rua Bela Vista. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO:** O imóvel faz parte de terreno suave em declive. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco. O condomínio é padrão médio e possui 01 torre com 10 andares sendo 04 andares = totalizando 40 apartamentos. Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria com segurança, salão festas. O objeto da lide refere-se ao **DEPÓSITO 18** – localizado no. 2º Subsolo do edifício. CADASTRO MUNICIPAL: 001.035.028.000 e 001.035.004.000 (Área Maior). Registrado na matrícula n.º 125.190 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo. **AVALIADO em R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), setembro/2023. Valor esse devidamente atualizado para março de 2024 **R\$ 15.341,85** (quinze mil, trezentos e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

LOTE 02: UM APARTAMENTO N' 26. Localizado no 1 pavimento do EDIFÍCIO PLAZA NAVONA, situado na Alameda Casqueira nº 53. nesta Cidade, contém a área útil de 83,85m², a área comum de 18,2248m², a área total construída de 102,0748m², e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 3,5553744%. Tomando-se por base o alinhamento da Alameda Cassaquera e de quem desta olhar para o apartamento, faz frente para o apartamento 24, para o corredor de circulação do andar e com a área de iluminação e ventilação existente entre este apartamento e o apartamento 22; do lado direito, com a parede divisória lateral direita da construção; do lado esquerdo, com o apartamento 25; e, nos fundos, com a área existente entre este apartamento e o muro divisório de fundos da construção. **COMPOSTO** de sala de estar/jantar com terraço, dois (02) dormitórios, sendo um (01) do tipo suíte, ambos com acesso ao terraço, banheiro completo, corredor interno de circulação, cozinha e área de serviço. CADASTRO MUNICIPAL: 05049003 (Total do Prédio). Registrado na matrícula n.º 46.534 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul. **AVALIADO em R\$ 469.000,00** (quatrocentos e sessenta e nove mil reais), setembro/2023. Valor esse devidamente atualizado para março de 2024 **R\$ 479.688,54** (quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

LOTE 03: UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX Nº 03, LOCALIZADO NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO PLAZA NAVONA, situado na Alameda Cassaquera, nº53, nesta Cidade, contém a área útil de 9,90m², a área comum de 9,6300m², a área total construída de 19,5300m², e a fração ideal no terreno de 0,6802508%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito, com o box.04; do

lado esquerdo, com o box 02; e, nos fundos, com a parede divisória lateral esquerda da construção. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO:** O imóvel faz parte de terreno suave em declive. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco. O condomínio é padrão simples e possui 04 andares, com elevador. Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria eletrônica. **ANALISADA- Vaga garagem.** CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n° 05049003 (Todo Prédio). Registrado na matrícula n.º 46.535 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul. **AVALIADO em R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), setembro/2023. Valor esse devidamente atualizado para março de 2024 **R\$ 40.911,60** (quarenta mil, novecentos e onze reais e sessenta centavos). **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br) com todos os documentos exigidos. Observado, ainda, o prazo de até 72 horas para conferência dos documentos e liberação do cadastro, prazo contado após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de

inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC).

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “www.arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

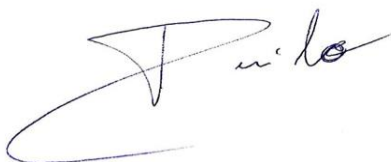
DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

Despesas e demais credores hipotecários: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 14 de março de 2024.



Danilo Cardoso da Silva
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA
Juiz de direito