

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** - de bem imóvel e para intimação do **Executado: S.M. OLÍMPIO CONSTRUÇÕES LTDA ME e demais interessados**, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003382-13.2016.8.26.0625**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ - SP**, proposta pela Exequente **MARIA ISABEL NOGUEIRA NARESSI TOMIATE**.

O **Dr. JOSÉ CLAUDIO ABRAHÃO ROSA**, MM. Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté-SP**, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES** ([www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) e site <https://www.leilaoonline.net/>), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO BEM - UNIDADE RESIDENCIAL 07** do lote de Terreno nº 37, da quadra "T", do imóvel denominado Parque São Luiz, situado no barrio do Areão, Taubaté, lote esse com frente para Rua 05 onde mede 10,00m, com fundos correspondentes, por 50,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 36, de outro com o lote 38 e nos fundos com o lote 18, encerrando a área de 500m<sup>2</sup>. Conforme Av. 7 em 13/11/2015, a Rua 05 passou a denominar-se RUA TAUFIK SIMÃO BERNARE. **Trata-se de um prédio residencial, no qual neste ato será apregoado a Unidade 07.** A unidade residencial faz parte de uma torre, com térreo e 3 andares, contendo dois apartamentos por andar. **Consta no laudo de avaliação** que trata-se de um imóvel de 54,00 m<sup>2</sup> de área privada, área comum de 7,52 m<sup>2</sup>, área total de 61,52 m<sup>2</sup>, participando no terreno com uma fração ideal de 0,1250%. O imóvel é totalmente isolado e murado, com idade aproximada de 5 (cinco) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre novo e regular. O leito da referida rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano. Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial. A unidade autônoma, com hall de escadas e escadarias, não possui elevador e é composta de: sala de jantar e estar em um único ambiente, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço. Na área comum existe vaga de garagem descoberta sem demarcação no solo. **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 5.5.046.037.001 – Registrado na Matrícula 10.966 – CRI de Taubaté -SP.**

**Averbações/ Ônus:** Consta na referida Matrícula, **Av.8** (06/07/2017) – **Penhora** do processo 0009217-79.2016.8.26.0625 – 1ª VC de Taubaté, movida por GIOVANI LEMES DA SILVA e ANA CAROLINE VICTOR DA SILVA, para garantia da dívida no valor de R\$ 17.569,19. **Av.9** (17/07/2018) – **Penhora** do processo exequendo. **Av.10** (02/08/2019) – **Penhora** do processo 0005077-31.2018.8.26.0625 – 1ª VC de Taubaté, movida por GERALDA DE ARAUJO OLIVEIRA, para garantir a dívida no valor de R\$ 29.469,26. **Av.11** (02/08/2019) – **Penhora** do processo 0002964-07.2018.8.26.0625 - 4ª VC de Taubaté, movida por NATASCHA FERREIRA JOSÉ, para garantir a dívida no valor de R\$ 167.494,73. **Av.12** (03/10/2019) – **Penhora** do processo 0012257-35.2017.8.26.0625 - 1ª VC de Taubaté, movida por DIEGO VIJELHOS DE MOURA, para garantir a dívida no valor de R\$ 61.432,28.

**DEPOSITÁRIO: MAGALY CAMILO OLIMPIO ROSA** – Rua André Geraldo da Silva nº 32 – Centro – Tremembé – SP.

**RECURSOS:** não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

**DÉBITOS FISCAIS:** Consta na Prefeitura **ébitos de dívida ativa de IPTU no valor de R\$ 6.278,13**, valor este que deverá ser atualizado em até 5 dias antes do início do praceamento.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Consta o **débito de R\$ 23.075,56**, o valor será atualizado na época da alienação.

**OBSERVAÇÃO 1:** 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.

**OBSERVAÇÃO 2:** Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, **é revogado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.** Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descendente, na ordem ( artigo 876 §6º CPC).

**VISITAÇÃO:** Constitui ônus dos interessados em participar da praça vistoriar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas deverão ser agendadas mediante solicitação formal via e-mail - [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) / [juridico@rossileiloes.com.br](mailto:juridico@rossileiloes.com.br) ou via telefone (11)5594-7785.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** 144.359,52 (maio 2019) – Valor este que atualizado até agosto de 2021 é de R\$ 163.279,05 (cento e sessenta e três mil duzentos e setenta e nove reais e cinco centavos).

**3 - DATAS DAS PRAÇAS –** 1ª Praça começa em 19/10/2021 às 11h00min, e termina em 22/10/2021 às 11h00min; 2ª Praça começa em 22/10/2021 às 11h01min, e termina em 16/11/2021 às 14h00min.

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor da avaliação (1ª Praça)**, ou aquele que der lance **de valor igual ou superior a 50% da avaliação (2ª Praça)**, não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação.

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

**6 - DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

**7 – DO PAGAMENTO DO LANCE** : O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <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). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o seguindo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 20 % ( vinte por cento) do valor do lance ao remisso, bem como da aplicação da senção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

**8 - DA ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. **Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% ( cinco por cento) que deverá ser paga á vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro**

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação** (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3** (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10- DO PARCELAMENTO** - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ). Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal **não inferior a 25% do valor do lance à vista** e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida co as parcelas vincendas. 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. Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro. **A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o eos subseqüentes, ao executado.

**11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Em caso de **acordo ou adjudicação do bem**, o **devedor pagará ao leiloeiro** oficial a **comissão de até 2% do valor da avaliação.**

**12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, salvo, os débitos tributários de caráter *propter rem* que incidirem sobre o imóvel que ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação., nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT.

**O bem será alienado em caráter “ Ad corpus”** ou seja, no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.** 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.

**13 - COMPOSIÇÃO / DEPÓSITO:** Se as partes ou qualquer interessado, **após a publicação do edital**, a qualquer momento comporem-se ou ainda, depositar o valor do débito total ou parcialmente, adquirir os direitos etc., antes da data da praça, em seu curso ou após o certame,

será devida por que causou o acordo ou depósito, o **ressarcimento de todas despesas incorridas com o leilão ao Leiloeiro fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) e no máximo de R\$ 10.000,00 ( dez mil reais)**. Ocorrendo o acordo ou remição após o término do leilão, aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)

Fica o Executado **S.M OLÍMPIO CONSTRUÇÕES LTDA ME**, seu representante legal **SAULO HENRIQUE DOS SANTOS ROSA**, os terceiros interessados **GIOVANI LEMES DA SILVA, ANA CAROLINE VICTOR DA SILVA, MAGALY CAMILO OLÍMPIO ROSA, GERALDA DE ARAÚJO OLIVEIRA, NATASHA FERREIRA JOSÉ, DIEGO VIJELHOS DE MOURA, PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ e demais interessados**, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

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

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

---

**DR. JOSÉ CLÁUDIO ABRÃO ROSA**  
JUIZ DE DIREITO