



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0002543-07.2012.8.26.0082
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Chácara Rancho dos Arcos
Executado: Rafael Raposo Zatz

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **RAFAEL RAPOSO ZATZ (CPF/MF 336.048.858-09)**, e cônjuge(s), **FERNANDA RAPOSO ZATZ (CPF/MF sem qualificação)** se casado(s) for(em); bem como do(s) compromissários vendedores **TANI STRITZER (CPF/MF 872.926.108-20)**, **CLÁUDIO STRITZEL (CPF/MF: 157.206.128-66)**, **DÉBORA STRITZER (CPF/MF 113.165.878-78)**, expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0002543.07.2012.8.26.0082, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE BOTUVA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por **CONDOMÍNIO CHÁCARA RANCHO DOS ARCOS (CNPJ/MF 50.825.892/0001-38)**.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, da 2ª Vara Cível do Foro de Boituva, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR – Um lote, sob o nº 15 da quadra “C”, do loteamento denominado “Chácara Rancho dos Arcos”, na cidade e município de Boituva, comarca de Porto Feliz, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 55,00m de frente para a via “A”, do lote direito de quem da cidade via “A” olha para o lote, mede da frente aos fundos, 34,80m, na linha em que confronta com o lote nº 16 da mesma quadra; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede da frente aos fundos 34,80m, na linha em que confronta com o lote nº 14 da mesma Quadra; nos fundos, mede 55,00m, confrontando com o lote nº 12 da mesma quadra, perfazendo tudo à área de 1.914,00 m2. Ao proprietário ou titular de direitos à aquisição do mesmo lote, caberá uma participação ideal nas áreas e coisas de uso comum do loteamento, correspondente a 0,923% ou 718,64 m2, sendo 235,67 m2, nas áreas consistentes do Sistema Viário Interno e 482,97 m2 nas áreas e coisas consistentes do Sistema do Recreio, pelo que, a área do lote propriamente dito acrescido à área correspondente à sua participação nas áreas e coisas de uso comum do loteamento, perfazem o



total de 2.632,64 m2. **Contribuinte nº 44113-62-85-004800000.** Matrícula nº 18.759 do CRI de Porto Feliz/SP.

O imóvel possui: A unidade leiloadada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 570.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	18.759 - CRI de Porto Feliz/SP			
Inscrição Cadastral nº	44113-62-85-004800000			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 2	03/07/2002	Impenhorabilidade	-	
AV. 3	13/04/2020	Indisponibilidade	0001632 55.2012.5.02.0262	Gilberto Moreira dos Santos
AV. 4	28/05/2021	Indisponibilidade	000255720.2013.5. 02.0261	Sebastião Oliveira Santos
AV. 5	28/05/2021	Indisponibilidade	000255720.2013.5. 02.0261	Sebastião Oliveira Santos
AV. 6	30/07/2021	Indisponibilidade	000129416.2014.5. 02.0261	Ana Eva Francisca da Costa
AV. 7	30/07/2021	Indisponibilidade	000129416.2014.5. 02.0261	Ana Eva Francisca da Costa
AV. 8	30/07/2021	Indisponibilidade	000129416.2014.5. 02.0261	Ana Eva Francisca da Costa
AV. 9	26/12/2023	Indisponibilidade	0000214- 45.2013.5.02.0263	Flavio Ferreira Portela trigo
AV. 10	26/12/2023	Indisponibilidade	000129416.2014.5. 02.0261	Ana Eva Francisca da Costa
AV. 11	26/12/2023	Indisponibilidade	000129416.2014.5. 02.0261	Ana Eva Francisca da Costa
AV. 12	22/02/2024	Indisponibilidade	0000609- 37.2013.5.02.0263	Wilson Mendes de Sá
AV. 13	22/02/2024	Indisponibilidade	0000609- 37.2013.5.02.0263	Wilson Mendes de Sá
AV. 14	22/02/2024	Indisponibilidade	0000609- 37.2013.5.02.0263	Wilson Mendes de Sá



Valor de avaliação: R\$ 695.300,00 (08/2021), atualizado para R\$ 832.746,53 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foi possível apurar junto a prefeitura os débitos referentes ao contribuinte citado. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 286.730,80 (07/2021) de Débitos Condominiais (fls. 617. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/01/2025 às 14:00hs, e termina em 23/01/2025 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 23/01/2025 às 14:01hs, e termina em 12/02/2025 às 14:00hs.

3 - 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 50% 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - 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).



5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, 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.

7 - 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.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “*propter rem*”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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.

9 - 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.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.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.

Fica o requerido: **RAFAEL RAPOSO ZATZ (CPF/MF 336.048.858-09)**, e cônjuge(s), **FERNANDA RAPOSO ZATZ (CPF/MF sem qualificação)** se casado(s) for(em); bem como do(s) compromissários vendedores **TANI STRITZER (CPF/MF 872.926.108-20)**, **CLÁUDIO STRITZEL (CPF/MF: 157.206.128-66)**, **DÉBORA STRITZER (CPF/MF 113.165.878-78)**, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 19/11/2018 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

(juiza) Heloisa Helena Franchi nogueira Lucas