



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0009255-12.2018.8.26.0564
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Niraci Araujo da Silva
Executado: MV Imóveis LTDA. e outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): MV IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF 10.712.775/0001-43), GHD IMÓVEIS EIRELI (CNPJ/MF 29.678.796/0001-18), VIVIANE APARECIDA PASCOALETTO DONNANGELO (CPF/MF 319.561.948-27); bem como dos coproprietários MARCIO CAMACHO DONNANGELO (CPF/MF 282.265.448-40), MARIO AUGUSTO BOTTOSI (CPF/MF 011.321.098-17), e sua cônjuge ROSEMEIRE RODRIGUES DOS SANTOS BOTTOSI (CPF/MF 318.972.768-69), ARMANDO BOTTOSI FILHO (CPF/MF 128.691.268-75), e sua cônjuge MAGALI APARECIDA LIMA BOTTOSI (CPF/MF 151.197.688-81), bem como demais interessados, expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0009255-12.2018.8.26.0564, em trâmite na 08ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP, requerida por NIRACI ARAUJO DA SILVA (CPF/MF 892.378.708-68).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr. GUSTAVO DALL'OLIO, 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, 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: Um terreno na Rua Camargo, Sítio Paulicéia, Bairro dos Meninos, na cidade de São Bernardo do Campo/SP, com a área de 989,296m². O imóvel está descrito pela Matrícula nº 136.553 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP. Contribuinte nº 018.039.126.000.

Obs.: Embora o imóvel tenha sofrido penhora apenas de parte ideal, 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.

ÔNUS:



Matrícula Imobiliária n°	136.553	1° CRI de São Bernardo do Campo/SP		
Inscrição Cadastral n°	018.039.126.00			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 03	10/06/2021	Penhora	0009255-12.2018.8.26.0564	Niraci Araujo Teixeira e Outros
AV. 04	03/03/2023	Indisponibilidade	0001007-79.2015.5.02.0435	-
AV. 05	03/03/2023	Indisponibilidade	1031781-19.2019.8.26.0564	-
AV. 06	06/03/2023	Penhora	0015936-56.2022.8.26.0564	MV4 Assessoria Empresarial Ltda
AV. 07	09/11/2023	Penhora	0016608-64.2022.8.26.0564	Saulo José Papucho Guimaraes

OBS: Consta nas fls. 521 dos autos que o imóvel está localizado na Rua Camargo, n° 487, Paulicéia, São Bernardo do Campo/SP.

Valor de avaliação: R\$ 2.145.000,00 (05/2023), atualizado para 2.243.475,57 (10/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 1.974.310,96 (set/2024 - fls. 1257-1260). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 707.353,45 (jul/2023 – fls. 985/988).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/01/2025 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 06/02/2025 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 83% (fls. 1.230) do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente o lance mínimo seria de 50% do valor da avaliação, porém em atenção ao Art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, e, portanto, o deságio de 50% da 2ª Praça será aplicado apenas à cota parte do executado). 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 n° 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(ns) 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 IPTU, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao



MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). 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, bem como de 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.

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: MV IMÓVEIS LTDA; GHD IMÓVEISEIRELI; VIVIANE APARECIDA PASCOALETTO DONNANGELO; bem como dos coproprietários MARCIO CAMACHO DONNANGELO; MARIO AUGUSTO BOTTOSI; e sua mulher ROSEMEIRE RODRIGUES DOS SANTOS BOTTOSI; ARMANDO BOTTOSI FILHO; e sua mulher MAGALI APARECIDA LIMA BOTTOSI, bem como demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 15/04/2021 - fls. 392-393 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, 24 de outubro de 2024.



Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ GUSTAVO DALL'OLIO (JUIZ)