

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação de **RICARDO FAHD, MARIA ALICE BORREZZI FAHD e demais interessados** nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº0004359-79.2002.8.26.0565, em trâmite a **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL- SP**, requerida pela **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANC DO BRASIL PREVI**.

O Dr. **SÉRGIO NOBORU SAKAGAWA**, MM. Juiz 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, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - UM PRÉDIO DE Nº 524 da Rua Henrica Grigoletto Rizo e seu respectivo terreno constituído pela metade do Lote 2 da Quadra 4, do Bairro Santa Maria, nesta cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária e que mede seis metros e noventa centímetros de frente, tendo nos fundos a largura de sete metros, trezentos e oitenta e cinco milímetros, por vinte metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de cento e trinta e nove metros e oitenta e cinco décimos quadrados,confrontando, pela frente com a referida via pública, do lado direito, de quem da rua olha, com Antenor Zago e sua mulher, do lado esquerdo com propriedade de Diego Garcia Sanches e nos fundos com propriedade de Zenhiti Nakasato, cadastrado na Prefeitura Municipal,sob o nº 09.073.022.

Conforme Laudo de Avaliação - Sobre o terreo descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 02 pavimentos: inferior e térreo. Na porção fronta situa-se local para estacionamento de veículos. Sendo 139,85 m² de terreno e 238,00m² de construção.

LOCALIZAÇÃO- Rua Henrica Grigoletto Rizzo, 524 – Olímpio – São Caetano do Sul – São Paulo – CEP: 09564-020.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 09.073.0002- ID FÍSICO: 38846.

MATRÍCULA: 2.090 DO 1ª CRI – SÃO CAETANO DO SUL.

AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA: Consta na referida matrícula, conforme [R.07](#) (20/11/1991), a HIPOTECA em favor da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI pertinente à dívida de RICARDO FAHD na importância de CR\$ 31.792,574,48 (trinta e um milhões, setecentos e noventa e dois, quinhentos e setenta e quatro cruzeiros e quarenta e oito centavos). [AV. 08](#) (08/05/2001) **RETIFICAÇÃO DO R.07** – foi retificado o valor do montante da dívida devido, passando para R\$ 143.286,85 à ser paga em 141 parcelas iguais de R\$ 611,81, com início em 01 de fevereiro de 2000. [R. 09 e AV.08](#) ([averação correta seria a de nº 10](#)) (24/04/2006) e (14/06/2016) – **PENHORA EXEQUENDA.**

Débitos inscritos em dívida ativa: Constam débitos sobre o imóvel supracitado na Prefeitura de São Caetano do Sul no valor de **R\$ 9.972,52 em agosto de 2021**, a mesma será intimada para apresentar nos autos o valor do débito atualizado antes do início do praxeamento.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

Débitos da ação: Constatam débitos no valor **R\$ 1.882.082,17** em 04 julho 2018, que deverão ser atualizados pela parte exequente a a 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

OBSERVAÇÃO 2: *Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é reservado 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: Com agendamento.

DEPOSITÁRIA: MARIA ALICE BORREZZI FAHD – CPF: 727.075.266-49.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do CC).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: Avaliando em **R\$ 811.000,00 em outubro de 2019**. Com atualização até **AGOSTO DE 2022 – R\$ 874.823,44** (oitocentos e setenta e quatro mil oitocentos e vinte e três reais e queranta e quatro centavos), Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP. O valor de avaliação será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 18/10/2022 às 11h00min, e termina em 21/10/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 21/10/2022 às 11h01min, e termina em 10/11/2022 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação, atualizada a data do leilão pela tabela do TJ/SP.**

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). 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 regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não serão admitidos quaisquer lance via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

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 de um prédio de MATRÍCULA 2.090 – 1ª CRI de São Caetano do Sul – SP.**

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

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

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, podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apreendidos, 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 - PAGAMENTO - 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 sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia 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 deverá o exequente englobar no valor do acordo a comissão devida do leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem, que deverá ser pago à vista em 24 horas através de na conta do Leiloeiro. (Art. 884, § único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

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, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da praça, na conta oficial do Leiloeiro :

UGO ROSSI FILHO – CPF/ME – 073.597.398-96

Banco Itaú

Agência 3004

Conta Corrente: 00089-3

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

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).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão. 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 OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL - Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % (cinco por centos) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, à título de ressarcimento das despesas.

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR (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 bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. SEM GARANTIA.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

meio de ação judicial **deverão ser suportados pelo arrematante, exceto** os decorrentes de de débitos fiscais e tributários (art. 130 § Úimco do CTN).

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.

O Auto de arrematação será assinado pelo Juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

13 - 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 Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Ficam os executados **RICARDO FAHD, MARIA ALICE BORREZZI FAHD a PREFEITURA DE SAO CAETANO DO SUL** e 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, 02 de setembro de 2022.

Eu, , Escrevente Digitei,

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

DR. SÉRGIO NOBORU SAKAGAWA
JUIZ DE DIREITO