

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação da executada **TATIANE FELICIANO RODRIGUES** (CPF: 393.853.438-90), seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1008411-19.2017.8.26.0099**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO HABITACIONAL DO MARCELO STEFANI II - C1** (CNPJ: 27.449.103/0001-90).

O(A) Dr(a). ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROX, MM. Juiz(a) 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, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUSCEP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Uma unidade autônoma, consistente de um Apartamento identificado pelo número 43 (quarenta e três) localizado no quarto pavimento do Bloco 3, situado na Avenida João Rubens Valle, número 647, no Conjunto Habitacional Marcelo Stefani II, Bairro Jardim da Água Clara, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista/SP, com área privativa de 45,35m<sup>2</sup> (quarenta e cinco vírgula trinta cinco metros quadrados); área de uso comum de 6,7699m<sup>2</sup> (seis vírgula sete mil seiscentos e noventa e nove metros quadrados); e área total construída de 52,1199m<sup>2</sup> (cinquenta e dois vírgula um mil cento e noventa e nove metros quadrados); contendo 01 (uma) sala, 2 (dois) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 01 (uma) área de serviço, confrontando pela frente com a unidade autônoma de apartamento número 44, do lado esquerdo com a área externa comum do condomínio, do lado direito e aos fundos com a área externa comum do condomínio, correspondendo a este uma fração ideal no terreno de 0,008333333, cabendo a esta unidade direito o uso de uma vaga indeterminada e descoberta no estacionamento coletivo localizado na área comum. O terreno a que se refere o empreendimento aqui informado assim se caracteriza: Um lote de terreno sob número 01 (um) da quadra C, com a área de 8.908,47m<sup>2</sup> (oito mil novecentos e oito vírgula quarenta e sete metros quadrados), de uso multifamiliar, situado na Avenida João Rubens Valle, antiga Avenida 1 (um) - direita do loteamento denominado Marcelo Stefani, bairro Jardim da Água Clara, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no ponto 149 (cento e quarenta e nove), situado no alinhamento da Alça 2 (dois) da Avenida 1 (um) - direita; deste ponto segue em curva a esquerda com raio de 40,00m (quarenta metros) e distância 9,12m (nove metros e doze centímetros) até o ponto 52 (cinquenta e dois), segue em curva a esquerda com o raio de 12,00m (doze metros) e distância 14,22m (catorze metros e vinte e dois centímetros) até o ponto 53 (cinquenta e três), segue em curva a direita com o raio de 9,00m (nove metros) e distância de 11,78m (onze metros e setenta e oito centímetros) até o ponto 54 (cinquenta e quatro), segue com azimute de 340º00'00" distância 36,07m (trinta e seis metros e sete centímetros) até o ponto 147 (cento e quarenta e sete centímetros), confrontando no ponto 149 (cento e quarenta e nove) até ponto 147 (cento e quarenta e sete) com a Avenida 1 (um) - direita; deflete a direita e segue com azimute de 99º40'04" e distância 164,58m (cento e sessenta e quatro metros e cinquenta e oito centímetros) até o ponto 148 (cento e quarenta e oito), deflete à esquerda e segue com azimute 9º26'26" e distância de 20,00m (vinte metros) até o ponto 150 (cento e cinquenta), deflete à direita e segue com azimute 99º40'04" e distância de 30,00m (trinta metros) até o ponto 151 (cento e cinquenta e um), confrontando do ponto 147 (cento e quarenta e sete) até o ponto 151 (cento e cinquenta e um) com o lote 2 (dois) da quadra C; deflete à direita e segue com azimute de 189º26'26" e distância 43,80m (quarenta e três metros e oitenta centímetros) até o ponto 46 (quarenta e seis), segue em curva à direita com o raio de 23,00m (vinte e três metros) e distância de 33,54m (trinta e três metros e cinquenta e quatro centímetros) até o ponto 47 (quarenta e sete), deflete à esquerda e segue com azimute de 273º00'00" e distância 9,85m (nove metros e oitenta e cinco centímetros) até o ponto 155 (cento e cinquenta e cinco), confrontando do ponto 151 (cento e cinquenta e um) até o ponto 155 (cento e cinquenta e cinco) com a Rua 1 (um); deflete a direita e segue com azimute de 279º40'04" e distância de 119,38m (cento e dezenove metros e trinta e oito centímetros) até o ponto 149 (cento e quarenta e nove), confrontando com a Área Verde 2 (dois); início desta descrição. **Contribuinte nº 2.00.00.48.0500.0001.00.00 (em maior área). Matrícula nº 91.300 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 91.300, conforme **R.02 (08/11/2018)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor à Caixa Econômica Federal - CEF.

**OBS:** Conforme fl. 104 dos autos, o saldo devedor junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF é de R\$ 25.645,03, atualizado até 29/10/2018.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 94.571,44 (outubro/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 7.632,58 (outubro/2022 - conforme fl. 211 dos autos).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/02/2023 às 10h10min, e termina em 07/02/2023 às 10h10min; 2ª Praça começa em 07/02/2023 às 10h11min, e termina em 27/02/2023 às 10h10min.**

**5 - 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 60% 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - 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).

**7 - 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 leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

**8 - 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(a) Leiloeiro(a) Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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.

**9 - 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.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, 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), 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, 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.

**11 - 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.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [zukerman.com.br](http://zukerman.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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a executada TATIANE FELICIANO RODRIGUES, seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/12/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista/SP, 18 de outubro de 2022.

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

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

---

**ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROX**  
**JUÍZA DE DIREITO**