

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação da executada **SIMONE SOARES DE OLIVEIRA** (CPF: 256.300.668-62), credores **MUNICÍPIO DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1002872-06.2020.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HM 10 (NOME FANTASIA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DE ITÁ)**, (CNPJ: 29.818.907/0001-44).

O Dr. Orlando Haddad Neto, 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, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Unidade Autônoma, nº 03, no Pavimento Térreo do Bloco I - Tipologia V01, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HM10", situado na Rua José Soave, nº 433, no Bairro do Engenho, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba/SP, possuindo sala de estar/jantar integrados, sacada, circulação, dois dormitórios, um banheiro, cozinha/área de serviço integrados, contendo 49,03m² de área privativa; 4,90m de área de uso comum e área total de construção de 53,93m² e 0,18187% de fração ideal do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de 01(uma) vaga demarcada no estacionamento de uso comum para veículos de médio porte. **Contribuinte nº 12125328008180000100131. Matrícula nº 64.130 do 01ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 64130, conforme **R.01 em 26/09/2016**, VENDA E COMPRA, aquisição do imóvel por Simone Soares de Oliveira CPF 256.300.668-62, sendo as VENDEDORAS HM 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada e devidamente representada por Celina Andalecio de Araújo, (CPF: 263.991.518-56) e Welma Maria da Cunha Pereira Araújo (CPF 284.712.308-36). **R.02 em 26/09/2016**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, consta como devedora fiduciante do imóvel Simone Soares de Oliveira, já qualificada; e como credora fiduciária: Caixa Econômica Federal, o objeto desta matrícula foi constituído em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA na forma do artigo 22 e. **R.02 em 26/09/2016**, seguintes da Lei nº 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária para garantia do financiamento no valor de R\$ 103.912,08, destinado à aquisição do presente imóvel, bem como à construção de unidade habitacional sobre o mesmo, sendo de 32 meses o prazo para término. **R.02 em 26/09/2016**, da obra e de 360 meses o prazo para a amortização do financiamento, que será pago por meio de encargos mensais e sucessivos calculados de acordo com o Sistema de amortização, para maiores informações consultar a averbação desta matrícula em anexo. **Av. 03 em 26/03/2018**, INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO, por instrumento particular datado em 09 de janeiro de 2018, a incorporadora HM 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, efetuou averbação da construção e o registro a instituição e especificação do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HM 10" (AV. 537 E R. 538/MATRÍCULA 56.825). **Av. 04 em 13/04.2021**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.207,94 até 19/01/2023, Conforme Extrato de Débitos às fls. 366/367.

OBS²: O contrato de financiamento do imóvel pela Caixa Econômica Federal -CEF está ativo, e o valor do débito monta em R\$ 109.545,01 (05/12/2022), para não prejudicar o credor fiduciário, o artigo 799, inciso I, do Código de Processo Civil, determina sua intimação sobre o praxeamento do bem objeto da garantia, ficando ciente, desde logo, da possibilidade de transferência da obrigação do devedor original ao arrematante. Nada impede, ainda, que, observadas eventuais preferências, o saldo da arrematação seja utilizado para pagamento ou ao menos amortização do financiamento garantido pela alienação fiduciária.

OBS³: Nos termos da decisão de fls. 235/239, consigna que o valor dos direitos do fiduciante que seriam equivalentes ao total de parcelas adimplidas do contrato de alienação fiduciária em epígrafe, não foram mencionadas no edital, conquanto as planilhas apresentadas às fls. 338/356 não mencionaram tal valor de forma expressa.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 234.958,52 (novembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 31.191,29 (outubro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/03/2024 às 16h00min, e termina em 08/03/2024 às 16h00min; 2ª Praça começa em 08/03/2024 às 16h01min, e termina em 01/04/2024 às 16h00min.

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 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, 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 3 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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 SIMONE SOARES DE OLIVEIRA, bem como os credores MUNICÍPIO DE ITATIBA, credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/03/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 21 de novembro de 2023.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ORLANDO HADDAD NETO
JUIZ DE DIREITO