

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação da executada **JOELMA APARECIDA DA SILVA** (CPF: 325.325.938-22), bem como de seu cônjuge, se casada for e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), Processo nº 1035042-63.2018.8.26.0002**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESERVA TANGARÁ** (CNPJ: 04.003.793/0001-53).

O Dr. Emanuel Brandão Filho, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 -Apartamento 5º andar, localizado no 5º pavimento do BLOCO B - VARANDA DOS JATOBÁS, integrante do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESERVA TANGARÁ, situado na Estrada Carlos Queiroz Telles, nº 101, do loteamento Projeto Urbanístico Panamby, na Chácara Tangará, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa de 367,680m², área privativa de garagem de 43,760m², referente ao depósito nº 11, vagas nºs 79P e 84P e boxe duplo nº 24M1/25M1, localizados no subsolo 3, e a área comum de 261,070m², perfazendo a área total de 672,510m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,9562% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 24 na matrícula nº 257.386. **Contribuinte nº 301.074.0212.1. Matrícula nº 300.422 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 300422, conforme **Av.6 (20/08/2014)**, Bloqueio da matrícula nos autos nº 1015725-21.2014.8.26.0002 - 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo amaro. **Av.7**, Penhora Exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$24.980,30 até 09/11/2023 e dívida ativa no valor de R\$522.190,70, totalizando R\$547.171,00 até 09/11/2023.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$3.401.251,75 (outubro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 -BOXE DUPLO Nº 12M2/13M2, localizado no subsolo 3 do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESERVA TANGARÁ, situado na Estrada Carlos Queiroz Telles, nº 101, do loteamento Projeto Urbanístico Panamby, na Chácara Tangará, 29º subdistrito Santo Amaro, com a área privativa de 23,500m² e a área comum de 41,878m² perfazendo a área total de 65,378m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1268% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 24 na matrícula nº 257.386. **Contribuinte nº 301.074.0302.9. Matrícula nº 300.471 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 300471, conforme **Av.6 (18/08/2014)**, Bloqueio da matrícula nos autos nº 1015725-21.2014.8.26.0002 - 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo amaro. **Av.7 (01/09/2021)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$1.132,90 até 09/11/2023 e dívida ativa no valor de R\$9.426,23, totalizando R\$10.559,13 até 09/11/2023.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$103.289,55 (outubro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência do Box a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) Box ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESERVA TANGARÁ, situado na Estrada Carlos Queiroz Telles, nº 101, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

2 -AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 3.504.541,30 (outubro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 -DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 734.430,12 (fevereiro/2024).

**4 -DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/03/2024 às 11h10min, e termina em 18/03/2024 às 11h10min;
2ª Praça começa em 18/03/2024 às 11h11min, e termina em 09/04/2024 às 11h10min.**

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 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 não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ.

8 -COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira.

9 -DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL -Na hipótese de pagamento do débito pelo(a) executado(a) ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais despesas de preparação e divulgação do leilão assumidas pelo(a) leiloeiro(a) público deverão ser comprovadas nos autos para posterior deliberação.

10 -DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o(a) arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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 JOELMA APARECIDA DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/12/2019, 14/12/2020 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de novembro de 2023

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EMANUEL BRANDÃO FILHO
JUIZ DE DIREITO