

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **JAIME PACHECO RIBEIRO** (CPF: 076.136.628-88), seu cônjuge e coexecutada **SUELI MARIA DOS SANTOS RIBEIRO** (CPF: 053.904.208-02), bem como das credoras hipotecárias **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA** (CNPJ: 04.527.335/0001-13), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0122295-23.2006.8.26.0004 – Ordem nº 1963/2006**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL SANTA MÔNICA** (CNPJ: 65.522.021/0001-12).

O Dr. Renan Augusto Jacó Mota, 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 - Apartamento nº 43, do tipo B, localizado no 4º andar do Bloco 03 do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica, situado à Avenida Santa Mônica, nº 593, no 31º Subdistrito - Pirituba, com a área útil de 55,61 m²; a área de uso comum de 7,586 m²; e a área total de 63,196 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,1203%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada em estacionamento descoberto do condomínio; correspondendo ao respectivo bloco, a fração ideal de 1,8905%. **Contribuinte nº 124.084.0180.0** (Conforme fls. 675 dos autos). **Matrícula nº 85.136 do 16º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 588/626, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Santa Mônica, nº 593, Pirituba, São Paulo/SP. O Apartamento possui a área útil de 55,61 m² e é composto de sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço, 01 (uma) sacada e 01 (uma) vaga na garagem. Trata-se de Apartamento de padrão simples, que possui a idade aparente de 20 anos e seu estado de conservação é regular. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 85136, conforme **R. 02 (16/03/1992)**, HIPOTECA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 03 (15/06/2018)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 30/01/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.*

OBS²: *Conforme constam as fls. 804/807, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora hipotecária Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, no importe de R\$ 348.110,41 (atualizado até 12/08/2022).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 248.925,61 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 119.502,70 (setembro/2022 – Conforme fls. 841/843 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/03/2024 às 10h00min, e termina em 20/03/2024 às 10h00min, na Rua Minas Gerais, 316 - Conjunto 62 - São Paulo/SP; 2ª Praça começa em 20/03/2024 às 10h01min, e termina em 10/04/2024 às 10h00min, no mesmo local. Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site www.portalzuk.com.br, dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

6 - 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).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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.

9 - 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 3% - três por cento, do valor da avaliação atualizada) 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

10 - 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, arbitrada a comissão em 3% (três por cento) do valor da avaliação atualizado (artigo 24 do Decreto Federal 21.981/32), devendo-se depositá-la nos autos: nos casos de (i) remição, por quem remiu, (ii) de desistência, pelo credor e (iii) de acordo, conforme avençado e, no silêncio, rateado pelos transigentes.*

11 - 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 bem será alienado 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados JAIME PACHECO RIBEIRO, seu cônjuge e coexecutada SUELI MARIA DOS SANTOS RIBEIRO, bem como as credoras hipotecárias CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/03/2016. 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, 30 de janeiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA
JUIZ DE DIREITO