

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **CLAUDEMIR DONIZETI DALBETO** (CPF: 040.964.408-09), seu cônjuge e coexecutada **MARTHA MARIA MORAES DIAS** (CPF: 071.973.868-70), da promitente vendedora **R. A. DIAS E CIA. LTDA.** (CNPJ: 71.464.747/0001-49), na pessoa de seu representante legal, bem como dos credores **CARLOS ALBERTO FERRAZ** (qualificação ignorada), **ESPÓLIO DE JOAQUIM JOSÉ DAS NEVES**, representado por **VERGILIA DA COSTA NEVES** (CPF: 002.687.654-08), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0007740-81.2002.8.26.0602 – Ordem nº 2322/2002**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO EDIFÍCIO IMPERATRIZ** (CNPJ: 03.645.970/0001-32).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, 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 COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre um Apartamento de nº 23, do Edifício Imperatriz, localizado à Rua Imperatriz Leopoldina, nº 584, Vila Delgado, na cidade de Sorocaba/SP. (*Descrição conforme auto de penhora de fls. 216*). O imóvel encontra-se edificado sobre um terreno constituído dos lotes 19 e 20 e de um outro terreno desmembrado dos prédios nºs 919 e 921 da Vila Romano, na cidade de Sorocaba/SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente onde mede 20,00 metros com a Rua Imperatriz Leopoldina; do lado direito de quem do imóvel olha para a rua mede 33,30 metros com o lote 21 de Domingos Frederico e com João Monteiro de Carvalho; do lado esquerdo na mesma posição, mede 33,30 metros com o lote 18 de José Gataz e com João Soriano; e, finalmente, pela linha dos fundos, onde mede 20,00 metros com a área remanescente do desmembramento dos prédios 919 e 921 de propriedade de R. A. Dias & Cia Ltda., encerrando a área de 666,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 44.54.28.0342.01.006. Matrícula Mãe nº 43.843 do 2º CRI de Sorocaba/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 402/411, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Imperatriz Leopoldina, nº 584, Vila Jardim, Sorocaba/SP. O imóvel possui a área privativa de 109,51 m² e é composto de 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, área de serviço, banheiro funcional e vaga de garagem.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 43843, conforme **Av. 01 (18/07/2012)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS requerida por CARLOS ALBERTO FERRAZ, Processo nº 1348/2001, 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 03 (18/07/2012)**, PENHORA em favor de ESPÓLIO DE JOAQUIM JOSÉ DAS NEVES, representado por VERGILIA DA COSTA NEVES, Processo nº 00515.2001.109.15.00.1. RT, 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba/SP.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município Sorocaba/SP, em 01/02/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU (Exercício 2024).*

OBS²: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 416.086,78 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 205.729,00 (agosto/2021 – Conforme fls. 366/368 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 14h20min, e termina em 08/04/2024 às 14h20min; 2ª Praça começa em 08/04/2024 às 14h21min, e termina em 29/04/2024 às 14h20min.

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 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).

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 - 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.

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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

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

Ficam os executados CLAUDEMIR DONIZETI DALBETO, seu cônjuge e coexecutada MARTHA MARIA MORAES DIAS, a promitente vendedora R. A. DIAS E CIA. LTDA., na pessoa de seu representante legal, bem como os credores CARLOS ALBERTO FERRAZ, ESPÓLIO DE JOAQUIM JOSÉ DAS NEVES, representado por VERGILIA DA COSTA NEVES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/06/2010. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 01 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO