

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do requerido **MARIO MOREIRA DE OLIVEIRA** (CPF: 507.593.378-53), credores **JOSÉ ANTONIO VERCOSA** (CPF: 152.253.768-60), **JOSE MESSIAS DA SILVEIRA** (CPF: 563.098.808-53), **VALDIR DIAS AGUIAR**, *credor tributário* **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ** (CNPJ: 45.780.103/0001-50), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0073488-43.2004.8.26.0100**, em trâmite na **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO CAPITALVILLE** (CNPJ: 59.004.531/0001-03).

O Dr. Marcos Duque Gadelho Junior, 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 - LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, nº 56, da Quadra "L", do loteamento denominado FAZENDA SÃO JORGE, também conhecido por CAPITALVILLE I, setor "A", na cidade e Comarca de Jundiaí - SP, com a área de 2.127,00 m², que mede 33,50m de frente para a RUA PIRAJUÍ; por 73,00 m do lado esquerdo, confronta com o lote 57; por 54,00 m do lado direito, confronta com o lote 55; no fundo 39,00 m, confronta com o lote 61. **Cadastro PM nº 78.003.0056. Matrícula nº 102.554 do 02º CRI de Jundiaí/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 102.554, conforme **AV.02(06/09/2012)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme mandado extraído dos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 583.00.2002.170686-7, sob o nº de ordem 2583/2002, perante a 13ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP, movida por JOSÉ ANTONIO VERCOSA. **AV.03(12/02/2014)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.04(02/10/2018)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1039163-98.1999.8.26.0100, perante a 20ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP, movida por JOSE MESSIAS DA SILVEIRA. **AV.05(21/05/2019)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARIO MOREIRA DE OLIVEIRA nos autos do processo nº 0031500-88.2007.5.15.0069. **AV.06(03/03/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0010169-35.2016.5.15.0069, perante a Vara do Trabalho de Registro da 15ª Região de São Paulo/SP, movida por VALDIR DIAS AGUIAR.

Observação: Conforme fls. 749/751 - AUTOS, o Município de Jundiaí informou nestes autos que sobre o imóvel da presente matrícula pende a quantia de **R\$ 122.353,36** referente a débitos fiscais.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$251.928,33 (janeiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob número 55 da Quadra L, do loteamento denominado FAZENDA SÃO JORGE ou CAPITALVILLE I, situado no município e Comarca de Jundiaí - SP, com a área de 1.430,00 m², medindo 24,00 metros de frente para a RUA PIRAJUÍ; por 71,00 metros do lado direito, confrontando com o lote n. 54; 54,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n. 56 e, 27,50 metros de fundos, confrontando com os lotes 60 e 61. **Cadastro PM nº 78.003.0055. Matrícula nº 102.546 do 02º CRI de Jundiaí/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 102.546, conforme **AV.02(06/09/2012)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme mandado extraído dos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 583.00.2002.170686-7, sob o nº de ordem 2583/2002, perante a 13ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP, movida por JOSÉ ANTONIO VERCOSA. **AV.03(12/02/2014)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.04(02/10/2018)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1039163-98.1999.8.26.0100, perante a 20ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP, movida por JOSE MESSIAS DA SILVEIRA. **AV.05(21/05/2019)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARIO MOREIRA DE OLIVEIRA nos autos do processo nº 0031500-88.2007.5.15.0069. **AV.06(03/03/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de

Execução Trabalhista, processo nº 0010169-35.2016.5.15.0069, perante a Vara do Trabalho de Registro da 15ª Região de São Paulo/SP, movida por VALDIR DIAS AGUIAR.

Observação: Conforme fls. 749/751 - AUTOS, o Município de Jundiá informou nestes autos que sobre o imóvel da presente matrícula pende a quantia de **R\$ 85.742,38** referente a débitos fiscais.

AValiação DO BEM: R\$236.812,63 (janeiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 488.740,96 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 557.283,88 (julho/2019 - Conforme fls. 613 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/03/2024 às 10h30min, e termina em 20/03/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 20/03/2024 às 10h31min, e termina em 06/05/2024 às 10h30min.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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.

Ficam o(s) requerido(s) MARIO MOREIRA DE OLIVEIRA, bem como os credores JOSÉ ANTONIO VERCOSA, JOSE MESSIAS DA SILVEIRA, VALDIR DIAS AGUIAR, *credor tributário* MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 23/08/2010. 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, 07 de fevereiro de 2024.

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

MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO