

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **KSG CAFETERIA UNIMART LTDA EPP** (CNPJ: 20.741.183/0001-03), na pessoa de seu representante legal, **SIDNEY APARECIDO DA SILVA** (CPF: 049.525.758-37), coproprietário(a) **KATIA RODRIGUES** (CPF: 146.292.588-09), terceiro(a) interessado **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ: 58.487.141/0001-60), **PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ: 20.338.523/0001-50), **CONDOMINIO CIVIL VOLUNTARIO DO UNIMART SHOPPING CAMPINAS (UNIMART SHOPPING CAMPINAS)** (CNPJ: 14.592.173/0001-50), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1030353-23.2021.8.26.0114**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, requerida por **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

A Dra. VANESSA MIRANDA TAVARES DE LIMA, MM. Juiz(a) 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** -Um prédio residencial situado na Avenida Monteiro Lobato - Parte dos Lotes nº 05(cinco) e nº 06 (seis) - Quadra nº 63 (sessenta e três) - Vila Atlântica, perímetro urbano deste Município e Comarca.UM PREDIO RESIDENCIAL com a área construída de 58,08m<sup>2</sup> e seu respectivo terreno formado por parte dos lotes nº 05 (cinco) e nº 06(seis), da Quadra nº 63 (sessenta e três), da Vila Atlântica, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 10,50 metros de frente para a Avenida Monteiro Lobato, 28,50 metros da frente aos fundo do lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, confrontando com parte do lote nº 05, 24,75 metros da frente ao fundo do lado esquerdo, confrontando com parte do lote nº 06 e 9,80 metros no fundo, confrontando com parte do lote nº 16, encerrando a área de 260,78m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 19.0063.006.00. Matrícula nº 26.821 do 1º CRI de Mongaguá/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 26821, conforme **Av.01(27/07/2020)**, Caução em favor de Pentar Administradora e Incorporadora Ltda, Levian Participações e Empreendimentos Ltda únicas componentes do Condomínio Civil Voluntário do Unimart Shopping Campinas. **Av.02(18/02/2021)**, Caução em segundo grau favor de Pentar Administradora e Incorporadora Ltda, Levian Participações e Empreendimentos Ltda únicas componentes do Condomínio Civil Voluntário do Unimart Shopping Campinas. **Av.03(15/09/2021)**, Distribuição da Presente Ação de Execução. **Av.04(28/12/2022)**, Penhora exequenda da parte ideal de 50%.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$3.103,40 até 08/12/2023.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 209.262,67 (novembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 492.273,68 (novembro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 15h10min, e termina em 15/04/2024 às 15h10min; 2ª Praça começa em 15/04/2024 às 15h11min, e termina em 06/05/2024 às 15h10min.**

**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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 KSG CAFETERIA UNIMART LTDA EPP, SIDNEY APARECIDO DA SILVA, coproprietário(a) KATIA RODRIGUES, terceiro(a) interessado LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, CONDOMINIO CIVIL VOLUNTARIO DO UNIMART SHOPPING CAMPINAS (UNIMART SHOPPING CAMPINAS), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/03/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas, 14 de fevereiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**VANESSA MIRANDA TAVARES DE LIMA**  
**JUÍZA DE DIREITO**