

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da executada **JOSELAINE CRISTINA DE OLIVEIRA** (CPF: 287.671.598-85), seu cônjuge, se casada for, do credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ: 03.190.167/0001-50), representada por sua gestora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO** (CNPJ: 45.371.820/0001-28), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0008344-32.2017.8.26.0597 – Ordem nº 1538/2015**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS** (CNPJ: 15.168.922/0001-80).

A Dra. Daniele Regina de Souza Duarte, MM. Juíza 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.zuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento residencial sob nº 02, localizado no Térreo ou 1º pavimento, Bloco 05, do Condomínio Residencial Acácias, situado na cidade e Comarca de Sertãozinho/SP, com frente para a Rua Antônio Caetano do Nascimento, nº 600 (seiscentos), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com área comum de circulação e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com áreas comuns do condomínio; e, pelos fundos com o apartamento nº 01 e com áreas comuns do condomínio; cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 56.531. **Contribuinte nº 02.2160.1.0600.502 – Código nº 50198290. Matrícula nº 64.228 do CRI de Sertãozinho/SP. OBS:** Conforme constam as fls. 486, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Aprígio de Araújo, nº 1306, Centro, Sertãozinho/SP. O imóvel possui as seguintes características: ausência de toda rede elétrica; infiltração extensa, severa e aparente nas áreas correspondentes a cozinha, lavanderia, banheiro, dormitórios e sala de estar; visíveis nas paredes e alicerce, onde é possível destacar o comprometimento de todo contra-piso, cuja estrutura elevou-se, causando o estufamento dos pisos assentados. No que tange o mobiliário básico e permanente, ausência da pia da cozinha e tanque de lavar roupas. O apartamento encontra-se vazio, desabitado e abandonado, sendo alvo de depredação e vandalismo ao longo do tempo, o que explica o estado de extrema precariedade em que fora encontrado. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 64228, conforme **R. 03 (06/03/2015) e Av. 04 (30/05/2016)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado por sua gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 5.415,39 (até 15/01/2024).*

OBS²: *Conforme constam as fls. 293/305 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre o referido imóvel recaem débitos de R\$ 38.794,68 (atualizado até 07/04/2021).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 35.432,27 (dezembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 41.271,56 (junho/2021 – Conforme fls. 310/312 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/03/2024 às 10h00min, e termina em 22/03/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 22/03/2024 às 10h01min, e termina em 11/04/2024 às 10h00min.

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", terá 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 arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, esta fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.* 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 (11) 3003-0677, e/ou pelo e-mail contato@zuk.com.br. Para participar acesse www.zuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site www.zuk.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 JOSELAINE CRISTINA DE OLIVEIRA, seu cônjuge, se casada for, o credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representada por sua gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/07/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sertãozinho, 15 de janeiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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


DANIELE REGINA DE SOUZA DUARTE
JUÍZA DE DIREITO

Para acessar os autos
Protocolado em 23/01/2024 às 10:45:31, sob o número WSET24700047852.
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CAROLINE GIMENEZ SERRA. Protocolado em 23/01/2024 às 10:45:31, sob o número WSET24700047852.
Este documento foi assinado digitalmente por DANIELE REGINA DE SOUZA DUARTE. Protocolado em 23/01/2024 às 10:45:31, sob o número WSET24700047852.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008344-32.2017.8.26.0597 e código a1tvN40L.