

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bens imóveis e para intimação dos executados **FRANCISCO FREITAS DA SILVA** (CPF: 856.852.598-91), **LÚCIA DE FÁTIMA DOS SANTOS** (CPF: 011.249.088-38), compromissário vendedor **SINAF PREVIDENCIAL CIA. DE SEGUROS** (CNPJ: 44.019.198/0001-20), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), Processo nº 0014271-94.2003.8.26.0006**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA/SP**, requerida por **CONDOMINIO JARDIM DAS FLORES** (CNPJ: 53.835.666/0001-26).

O(A) Dr(a). Sinval Ribeiro de Souza, MM. Juiz(a) 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 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -Direitos sobre o apartamento nº 42, localizado no 4º andar do Edifício Tulipa, integrante do Residencial Jardim das Flores, situado na Avenida Cangaíba, nº 4.673, no 41º Subdistrito Cangaíba, contendo a área útil 56,06m², a área comum de 51,16m², com a área total construída de 107,22m², correspondendo-lhe à fração ideal de terreno de 0,8338%. **Contribuinte nº 130.423.0111.6. Matrícula nº 59.026 do 17º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 59026, conforme **Av.01 (13/12/2018)**, Penhora Exequenda. - **DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - vaga descoberta nº 85, localizada na área limítrofe do prédio do Edifício Tulipa, integrante do Residencial Jardim das Flores, situado na Avenida Cangaíba, nº 4.673, no 41º Subdistrito Cangaíba, contendo a área útil de 10,58 metros quadrados, a área comum de 11,56 metros quadrados, a área de divisão proporcional de 6,66 metros quadrados, com a área total construída de 28,80 metros quadrados; correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1087%. **Contribuinte nº 130.423.0219.8. Matrícula nº 70.138 do 17º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 70138, conforme **Av.01 (13/12/2018)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 162,70 até 26/02/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 388,07, totalizando R\$ 550,77 até 26/02/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 -AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 262.590,88 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 -DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 120.795,93 (fevereiro/2024). Consta também débito de condomínio no processo nº. 0220747-34.1999.8.26.0006 no valor de R\$ 48.195,04 (fevereiro/2024), valor total R\$ 168.990,97.

(fevereiro/2023).

4 -DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 15h30min, e termina em 16/04/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 16/04/2024 às 15h31min, e termina em 07/05/2024 às 15h30min.

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 50% 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; (i) 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 os executados FRANCISCO FREITAS DA SILVA, LÚCIA DE FÁTIMA DOS SANTOS, compromissário vendedor SINAF PREVIDENCIAL CIA. DE SEGUROS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/08/2017, 23/08/2017 respectivamente. 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, 27 de fevereiro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SINVAL RIBEIRO DE SOUZA
JUIZ(A) DE DIREITO