



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
 (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1046888-27.2017.8.26.0224**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais (COVID-19)**  
 Exequente: **CONDOMÍNIO ECOONE ARAUCÁRIAS**  
 Executado: **PRISCILA DIAS DOS SANTOS**

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação da executada **PRISCILA DIAS DOS SANTOS** (CPF: 377.517.858-96), seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais), **Processo nº 1046888-27.2017.8.26.0224**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO ECOONE ARAUCÁRIAS** (CNPJ: 15.480.708/0001-64).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Dra. Adriana Porto Mendes, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes: **1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - O apartamento sob nº 153, localizado no 15º pavimento do Bloco "B", parte integrante do Condomínio Ecoone Araucárias, situado a Avenida Salgado Filho nº 2948, esquina com a Rua São Geraldo, Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano do Distrito e Município de Guarulhos/SP, possuindo uma área privativa de 48,580m², área comum de 41,846m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 90,426m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,0029703 e fração ideal de terreno de 28,959m². **Contribuinte nº 083.85.51.0036.02.121. Matrícula nº 123.922 do 2º CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 123.922, conforme **R.09 (06/05/2013)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.10 (20/07/2020)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.11 (19/08/2022)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Priscila Dias dos Santos Soares, Processo nº 1001374-66.2016.5.02.0010 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAPEP e Instituição Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP. **Av.12 (28/10/2022)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Priscila Dias dos Santos Soares, Processo nº 0011616-86.2017.50.3.0027 da Central de Pesquisa Patrimonial de Belo Horizonte - MG e Instituição Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG. **Av.13 (23/01/2024)** averbação para constar consolidação da propriedade em favor de Caixa Econômica Federal - CEF. **OBS¹:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 329,04 (Exercício 2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 6.149,48, totalizando R\$ 6.478,52 até 15/02/2024. **OBS²:** Conforme fls. 263/276 dos autos, o valor do débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal é de R\$ 190.009,86, sendo que o referido contrato consta com 045 parcelas em aberto e existe processo de execução extrajudicial em andamento (atualizado até 09/11/2020). **VISITAÇÃO:** Não há visitação. **2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 258.271,25 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação. **3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 68.791,30 (julho/2023).** **4 -**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
 (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 14h00min, e termina em 16/04/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 16/04/2024 às 14h01min, e termina em 06/05/2024 às 14h00min. 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 lanço (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,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
 (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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](mailto: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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Fica a executada PRISCILA DIAS DOS SANTOS, seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/04/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. **Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 07 de março de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**