

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **LUIS CANDIDO ROSQUE** (CPF: 007.648.118-27), **JANETE DE FATIMA CESPEDES** (CPF: 114.344.858-89), credor(a) hipotecário **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS** (CNPJ: 04.527.335/0001-13), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0025753-64.2007.8.26.0405**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ERA** (CNPJ: 03.920.522/0001-08).

O(A) Dr(a). Gilvana Mastrandéa 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 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - UM APARTAMENTO nº 091, do bloco nº 5, no 9º pavimento do Edifício: Residencial Nova Era, situado na Avenida Edmundo Amaral, nº 3875, (**atualmente nº 130 Conf. Av. 6**), no Jardim Piratininga, nesta cidade, com área privativa real de 71,700m²; área comum real de 57,935m², sendo 11,000m² de área comum no estacionamento e 46,935m², de demais áreas comuns; com uma área total de 129,635m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,1042% no terreno e demais coisas de uso comum. A cada unidade autônoma cabe o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, cuja utilização está sujeita ao auxílio de manobrista (**Descrição de área Conforme Av.5**). **Contribuinte nº 23221.42.83.0132.00.000.01 (área maior)**. **Matrícula nº 29.776 do 2º CRI de Osasco/SP**. **BENFEITORIAS: Conf. fls. 332 - Laudo de Avaliação**, o apartamento é composto de: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 (três) dormitórios. O Condomínio conta também com centro comunitário, churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de festas, playground, uma loja com padaria/mercearia e portaria 24 horas. **ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 29776, conforme R.02 (24/02/2000), HIPOTECA DE 1º GRAU em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ. 00.360.305/0001-04. AV.04 (23/06/2005), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF cede a totalidade do crédito mencionado no registro nº 02, à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, CNPJ. 04.527.335/0001-13. AV.05 (15/10/2010)**, O imóvel objeto desta matrícula possui a área privativa real de 71,700m²; área comum real de 57,935m², sendo 11,000m² de área comum no estacionamento e 46,935m², de demais áreas comuns; com uma área total de 129,635m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,1042% no terreno e demais coisas de uso comum. **AV.06 (15/10/2010)**, RESIDENCIAL NOVA ERA sob o nº 3.875, tem atualmente o nº 130.

Observação: Consta dos autos, que o autor promove ação de cobrança de créditos oriundos de despesas condominiais da mesma unidade, perante a 05ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco, processo nº 4022674-96.2013.8.26.0405, também em fase de cumprimento de sentença, referente ao período condominial de outubro/2013 a março/2022, sendo que o valor do débito condominial apontado naquele processo é de R\$ 184.429,40;

Observação II: Consta dos autos, débito nos autos nº 0017951-29.2018.8.26.0405, perante a 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco, valor de R\$ 213.855,35, fls. 972 - AUTOS,

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 342.343,00 (DEZEMBRO/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 237.614,67 (NOVEMBRO/2023 - Conforme Fls. 972 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/05/2024 às 11h00min, e termina em 20/05/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 20/05/2024 às 11h01min, e termina em 11/06/2024 às 11h00min.

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). 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 - 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.

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 - 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 requeridos LUIS CANDIDO ROSQUE, JANETE DE FATIMA CESPEDES, credor(a) hipotecário EMPRESA GESTORA DE ATIVOS; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/10/2013 – Fls. 242. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 10 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GILVANA MASTRANDÉA DE SOUZA
JUIZ(A) DE DIREITO