

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **PPA EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** (CNPJ: 16.993.138/0001-79), credor hipotecário FFRL CONSULTORIA LTDA. (CNPJ: 26.681.637/0001-84), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1001385-93.2023.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **RESIDENCIAL VILLA DI PARMA** (CNPJ: 46.069.534/0001-75).

O Dr. Fernando Leonardi Campanella, MM. Juiz 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 TERRENO, na RUA SANTA MARIA, designado remanescente-1, que também é constituído em parte, pelo remanescente da Praça nº 03, na Vila Centenário, perímetro urbano desta Cidade e comarca de Itatiba-Estado de São Paulo, com a seguinte descrição perimétrica: "tem início a 20,00m do marco M1, intersecção da lateral do lote 69 da quadra G e Lote A; daí segue em reta com distância de 2,10 e rumo de 47°33'54"NE até o marco M2; daí deflete a direita e segue com distância de 5,24m e rumo de 74°51'01"NE até o marco M3;daí deflete. a direita e segue com distância de 7,70m e rumo de 39°43'08"SE até o marco M4, confrontando com o lote 69 de Ana Megda e Roberto Otavio Borin; do marco M4 deflete a direita e segue com distância de 10,80m e rumo de 36°47'53" SE até o marco M5, confrontando com o lote nº 68 de Jose Antonio Franco; daí deflete a esquerda e segue com distância de 24,20m e rumo de 44°23'46" SE-ate o marco M6, confrontando com os lotes de nºs 67,66 e 65, de Itagiba Ferreira de Mello, João Geraldo de Moraes e Wakaichi Massimoto: do marco M6 deflete a esquerda e segue com distância de 28,96m e rumo 37°52'30 NE até o marco M7; daí deflete a direita e segue com distância de 15,77m e rumo de 39°23'30" NE até o marco M8; daí deflete a esquerda e segue com distância de 9,70m e rumo de 39°00'39" NE até o marco M9; daí deflete a esquerda e segue com distância de 12,00m e rumo 38°03'19 NE até o marco M10; daí deflete a esquerda e segue com a distância de 2,30m e rumo de 22°26'52 NW até o marcoM11, confrontando desde o marco M6, com parte do lote nº 62 da quadra G de Zacarias Silva Paz lote nº 61 de Jorge Sussumo Adati, lote nº 60 Natalio Aparecido e Jose Pereira Aparecido, lote nº 59 de Jose Luiz Mazzo lote nº 58 de Virginia M Carrara, lote nº57 de Marcos Antonio Givanelli, lote nº 56 de Matheus Franco de Camargo e lote nº 55 de Jose Luiz Inacio e Elisa Miguel Gonçalves, do marco M11, deflete a esquerda e segue com a distância de 18,85m e rumo 76°44'10"SW até o marco M12; daí deflete a direita e segue com a distância de 29,40m e rumo de 37°12'18"NW até o marco M13, daí deflete a direita e segue com distância de 18,26m e rumo de 25°44'14 NW até o marco M14; daí deflete a direita e segue com distancia 20,08m e rumo de 18°46'08" NW até o marco M15; daí deflete a direita e segue com distância de 11,99 e rumo de 09°41'53" NE até o marco M16, daí deflete a esquerda e se com distância de 7,43m e rumo de 04°42'45" NE até o marco M17; daí deflete a esquerda e segue com distância de 5,96m e 29°34'40"NW até o marco M18, daí deflete a direita e segue com distância de 6,03 e rumo de16°57'47' NW até o marco M19; daí deflete a direita e segue com a distância de 4,61m e rumo de 12°24'27" NE até o marco M20; daí deflete a direita e segue com distância de 13,95m e rumo de 19°30'47" NE até o marco M21; daí deflete a direita e segue com distância de 11,09m e rumo de 56°59'52" NE até o marco M22; daí deflete a direita e segue com distância de 12,52m e rumo de 67°18'23"NE até o marco M23, confrontando desde o marco M11, com Angelo Ventura; do marco M23 deflete a esquerda ,e segue com distância de 14.55m e rumo de 03°41'29"NW, confrontando com o lote nº 43 de Luiz Edson dos Santos, lote nº42 de Armando Montico, deflete a esquerda e segue pela distância de 19.6m, confrontando com o LOTE 2 resultante deste desdobro, defletindo a direita e seguindo por 25.01m ainda confrontando com o LOTE 2 quando deflete a esquerda e segue pelo alinhamento da Rua Santa Maria, com distancia de10.04 e rumo de 87°43'09"SW até o marco: M25; segue com a distância de 1,07m e rumo de 89°26'21"NW (azimute de 270°33'39") até o marco M26; do Marco M26, deflete a esquerda e segue com distância de 28,70m e rumo de 03°31'17" SW (azimute de 183°31'17") até o marco M27; daí deflete a direita e segue com distância de 43,61m e rumo de 40°51'03"SW (azimute de 220% 51'03") até o marco M28, daí deflete a direita e segue com distância de 17,96m e rumo de 54°14'00"SW(azimute de 234°14'00") até o marco M29; daí deflete a esquerda e

segue com distância de 14,90m e rumo de 60°34'35"SW (azimute de 240°34'35") até o marco M30, confrontando desde o marco M26, com Jose Pereira de Souza e Marina Fumachi Pereira de Souza (matrícula nº 17258); do marco M30 deflete a esquerda e segue com distância de 29,71m e rumo de 14°59'17" SE até o marco M31, daí deflete a direita e segue com distancia de 10,22 m e rumo de 06°10'45"SE até o marco M32, daí deflete a esquerda e segue com distância de 10,25m e rumo de 13°18'37"SE até o marco M33, confrontando desde o marco M30, com Edna Magnani Baptistella, Leda Lucia Baptistella Belgine, Romildo Simione e Igreja Quadrangular; do marco M33, deflete a direita e segue com distância de 2,68m e rumo de 81°04'04" SW, confrontando com o lote de propriedade da Igreja Quadrangular, deflete a esquerda e segue com distância de 9,92m e rumo de 09°56'37"SE, confrontando com o lote E, a 11,00m e rumo de 25°49'24 SE com o lote D, a 11m e rumo de 31°10'16 Secom o lote C, a 12,50m e rumo 38°01'16 SE com o lote B, e a 12,50m e rumo de 43°45'26 SE com o lote A, até atingir o marco onde iniciou a presente descrição o perímetro encerrando uma área de 9550.28m² **Contribuinte nº 41212.23.98.01031.1.0300.00000 (área maior).** **Matrícula nº 58.304 do 01ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 058304, conforme **Av. 01 (06/08/2024)**, Área de Preservação. **R.03 (23/10/2024)**, Incorporação Imobiliária - Incorporação do empreendimento denominado Villa Di Parma, composto por 33 casas residências e 4 terrenos (construídas sobre o imóvel objeto dessa matrícula). **Av.04 (23/10/2015)**, Patrimônio de Afetação. **Av.05 (04/06/2019)**, Alteração de Razão Social, passando a denominar-se P.P.A Empreendimentos Imobiliários Eireli. **R.06 (04/07/2019)**, Hipoteca - FFRL Consultoria Ltda. **Av.07 (22/09/2021)**, Aditamento R.06. **Av.08 (30/09/2021)**, Construção do empreendimento será por etapas. **Av.09 (30/09/2021)**, Construção Parcial, referente à 33 unidades autônomas residenciais, portaria e lixeira. R.10(30/09/2021), Instituição de Condomínio Parcial - Unidades autônomas construídas, 01 ao 17; 22 ao 37. **Av.11 (30/09/2021)**, Convenção de Condomínio. **Av.12 (30/09/2021)**, 33 unidades autônomas integrantes do condomínio, especificadas na R.10, foram nesta data matriculadas sob n°s 070.160 a 070.192.

OBS¹: Conforme laudo de avaliação às fls. 382/410, o imóvel avaliando, consistente na Unidade Autônoma "19", localizado no Condomínio/Residencial "VILLA DI PARMA", com endereço na rua Santa Maria nº 236, Vila Centenário, Itatiba/SP, que integra área maior do imóvel objeto da matrícula nº 058304, do CRI de Itatiba/SP, com área de terreno de uso exclusivo de 150,04 m², sem construções/benfeitorias incorporadas, descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos.

OBS²: Conforme laudo de avaliação às fls. 382/410, não há benfeitorias incorporadas, a construção relativa à Unidade Autônoma nº 19, não foram executadas em razão da existência de problemas na estrutura do muro de arrimo existente no local, que necessitaria de reparos importantes, situado na divisa do terreno em que seriam executadas as construções.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 116.407,90 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 36.532,15 (junho/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/05/2024 às 16h00min, e termina em 31/05/2024 às 16h00min; 2ª Praça começa em 31/05/2024 às 16h01min, e termina em 21/06/2024 às 16h00min.

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 - 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 3 dias úteis 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado PPA EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, credor hipotecário FFRL CONSULTORIA LTDA., e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 26 de fevereiro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA
JUIZ DE DIREITO