

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças Direitos Fiduciários de bem imóvel e para intimação do executado **NEIDE DOS SANTOS** (CPF: 154.383.028-55), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado **OCUPANTES FELIPE SOUZA E MARIA EUNICE DE SOUZA** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO, **Processo nº 1017298-45.2018.8.26.0361**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, requerida por **CONJUNTO RESIDENCIAL AZALÉIA** (CNPJ: 14.777.752/0001-78).

O(A) Dr(a). DOMINGOS PARRA NETO, 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 - Direitos Fiduciários sob o UNIDADE AUTÔNOMA designada Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do Bloco 7, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA, situado na Rua Profeta Jonas nº 225, Vila Melchizedec, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, um área de serviço, hall de circulação e uma varanda/sacada; com uma área de uso privativo de 46,44m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,81856m², área total real de 53,25856m², fração ideal de 0,007264, correspondente em metros quadrados por apartamento em 63,20486304; confronta pela frente com apartamento nº 24, pelo lado direito com área comum externa do condomínio, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio, caixa de escada e hall e pelos fundos com área comum externa do condomínio. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada. Contribuinte de Área Maior: S.27. Q.027 UN0.57 DG. O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 73.958 do 2º CRI de MOGI DAS CRUZES/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 73958, conforme R.03(08/02/2012), Proprietária NEIDE DOS SANTOS. R.04(08/02/2012), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. Av.05(16/04/2012), Retificação - cabe a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento. Av.06(29/10/2019), Penhora exequenda dos Direitos reais de aquisição.

OBS: As fls, 538 e seguintes a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora hipotecária informa que o contrato nº 171000179969.7 em 11.10.2023 o valor da **dívida total e de R\$ 3.819,14** - Contrato Encerrado com valores pendentes.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 171.103,56 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 17.785,70 (maio/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 14h00min, e termina em 25/06/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 25/06/2024 às 14h01min, e termina em 15/07/2024 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 50% 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 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 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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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.

Ficam os executados NEIDE DOS SANTOS, credor(a) fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, terceiro(a) interessado OCUPANTES FELIPE SOUZA E MARIA EUNICE DE SOUZA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/10/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi das Cruzes, 24 de abril de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DOMINGOS PARRA NETO
JUIZ DE DIREITO