



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

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

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Processo Digital nº: **0002286-81.2014.8.26.0091/01**
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial Nova Bras Cubas I**
Executado: **Alexandre Jose Gatti Pietzak**

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado ALEXANDRE JOSÉ GATTI PIETZAK (CPF: 139.104.578-51), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0002286-81.2014.8.26.0091 – Ordem nº 1069/2014, em trâmite na 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BRÁS CUBAS I (CNPJ: 15.659.257/0001-27).

A Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº 13, do Residencial Nova Brás Cubas I, situado no primeiro andar ou primeiro pavimento - tipo B, Bloco 16, localizado na Rua São Francisco nº 101, Bairro do Jundiá, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, do Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, com a seguinte descrição: contém cozinha, área de serviço, sala de estar, 01 banheiro e 02 dormitórios, possui 54,91 m² de área privativa, 10,35 m² de área de garagem descoberta, 70,2179 m² de área comum coberta/descoberta, 135,4779 m² de área total (real), fração ideal no terreno de 0,00202600, correspondente a 90,251999 m²; confronta pela frente com a área de circulação de pedestres e Apartamento nº 14 - Tipo C, pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com hall social, caixa de escada e área de circulação de pedestres, e pelos fundos com área de circulação de pedestres. Fica vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem sob nº 284. Contribuinte nº S. 21-Q. 041-UN. 002-SB. UN. – DG. 6 (área maior). Matrícula nº 75.691 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 619/632, o referido imóvel encontra-se situado na Rua São Francisco, nº 101, Residencial Brás Cubas I, Mogi das Cruzes/SP. O apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e vaga de garagem sob nº 284. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 75691, conforme Av. 04 (15/03/2012), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av. 05 (03/08/2016) e Av. 06 (21/11/2019), PENHORA EXEQUENDA e EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO.

OBS: *Conforme constam as fls. 686 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 50.228,88 (atualizado até 28/02/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 259.739,34 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento: das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1fam@tjsp.jus.br

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

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 106.531,89 (outubro/2023 – Conforme fls. 563/618 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 13h10min, e termina em 24/06/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 24/06/2024 às 13h11min, e termina em 05/08/2024 às 13h10min.

6 - 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.

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento: das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1fam@tjsp.jus.br

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

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.

11 - 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. Em que pese o crédito condominial ter preferência, uma vez penhorados apenas os direitos aquisitivos do bem imóvel, para futura consolidação plena da propriedade do bem, deverá ser feita primeira a quitação integral quitação do valor do saldo devedor, referente ao contrato de alienação fiduciária, bem como caberá ao arrematante os trâmites para referida quitação. O bem será alienado 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.

12 - 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.*

13 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

Fica o executado ALEXANDRE JOSÉ GATTI PIETZAK, seu cônjuge, se casado for, bem como a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/06/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Mogi das Cruzes, aos 14 de maio de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1fam@tjsp.jus.br

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

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