



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: **1025300-95.2016.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações (COVID-19)**
 Exequente: **Acqua Park Condomínio Clube**
 Executado: **Joza Silva Marcelino e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada JOZA SILVA MARCELINO (CPF: 660.119.733-53), credor fiduciário EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS (CNPJ: 04.527.335/0001-13), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), Processo nº 1025300-95.2016.8.26.0224, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, requerida por ACQUA PARK CONDOMÍNIO CLUBE (CNPJ: 17.168.546/0001-59), PROCESSO Nº 1025300-95.2016.8.26.0224

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Adriana Porto Mendes, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC:

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ 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.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO-TIPO Nº 41A, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SÃO LOURENÇO (Bloco 9), do empreendimento denominado ACQUA PARK CONDOMÍNIO CLUBE, situado a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 3.000, esquina com a Estrada da Água Chata (conf. Av.3(03/05/2013), no bairro dos Pimentas, perímetro urbano, concluído (conf. Av.3(03/05/2013), antes em construção, possuindo a área privativa de 49,46m², área comum de 51,88m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 101,34m², correspondendo à fração ideal de 0,1173% sobre o terreno que possui a área total de 31.882,27m². Contribuinte nº 094.73.85.0001.00.000. Matrícula nº 104.508 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 104508, conforme R.1(09/09/2009), a propriedade do imóvel à executada. R.2(09/09/2009), Alienação Fiduciária do imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av.3(03/05/2013), Transformação em matrícula - instituição parcial do Condomínio, tendo o apartamento sido concluído, recebendo, o Condomínio, o nº 3.000 da Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, esquina com a Estrada Água Chata. Av.4(15/05/2017), Transferência da propriedade fiduciária do imóvel adquirida por força do R.2 para a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA. Av.6(05/06/2023), Penhora exequenda. OBS1: Conforme Avaliações de Mercado acostadas às fls. 400/402, o imóvel está sem nenhum acabamento e em bom/médio estado de conservação. OBS2: Conforme o R. despacho de fls. 286/287, a penhora recaiu os direitos que a executada detém sobre imóvel, assim como, ficou consignado que "...eventual leilão será realizado considerando a integralidade do



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

imóvel, e não apenas os direitos aquisitivos, ora constrictos". Neste sentido, destaco a seguinte ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO COBRANÇA CONDOMÍNIO - Decisão agravada determinou a apresentação da matrícula do imóvel e deferiu os pedidos de avaliação e de designação de leilão da integralidade do imóvel que originou os débitos condominiais Anterior penhora dos direitos aquisitivos que a Executada detém sobre o imóvel - Não obstante, para viabilizar a expropriação, a designação do leilão deve considerar a integralidade do imóvel (pelo valor de avaliação) - Correta a designação de leilão do imóvel (e não apenas dos direitos aquisitivos), para a expropriação com base no valor de avaliação - Contudo, necessário observar o direito de preferência da credora fiduciária - RECURSO TERCEIRA INTERESSADA CAIXA ECONÔMICA PARCIALMENTE PROVIDO, para determinar a sub-rogação do débito de alienação fiduciária no preço de arremate." (Agravo de Instrumento nº. 2290397-58.2021.8.26.0000 35ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP Relator: Flávio Abramovici julgado em 03/03/2022 publicado em 03/03/2022). OBS3: Consta, às fls. 311/342, Demonstrativo de Débito do Contrato nº 102474148237 em nome da executada, referente a Alienação Fiduciária do imóvel junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, o qual foi cedido à EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, constando como saldo devedor, em 31/10/2022, o valor de R\$ 200.263,87. VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 239.925,27 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 105.554,12 (agosto/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 13h50min, e termina em 02/07/2024 às 13h50min; 2ª Praça começa em 02/07/2024 às 13h51min, e termina em 22/07/2024 às 13h50min.

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



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@tjstj.jus.br

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

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 - Pela central de atendimento no telefone 3003-0677



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

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 a executada JOZA SILVA MARCELINO, credor fiduciário EMGEA - 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 04/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

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 maio de 2024.

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