

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS POSSESSÓRIOS que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da requerida **ROBERTA CHRISTINA NASCIMENTO PENA** (CPF: 262.437.238-52), seu cônjuge, se casada for, bem com dos promitentes vendedores **JOSÉ NILTON DE SOUZA** (CPF: 027.498.085-53), seu cônjuge **SILVANA ELIAS DA SILVA DE SOUZA** (CPF: 285.490.428-11), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0026411-58.2021.8.26.0224 – Ordem nº 1442/2011**, em trâmite na **7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP**, requerida por **ROBERTO AMAURI BEZERRA** (CPF: 090.457.708-22).

O Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS POSSESSÓRIOS que recaem sobre a Parte de um Lote de terreno, localizado no Jardim Cristian Alice, da Quadra 04, Lote 01, medindo 07,00 metros de frente para a Rua D, 25,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com o lote 02; 25,10 do lado esquerdo, onde confronta com área reservada e nos fundos mede 05,50 metros onde confronta com o lote 10, todos da mesma quadra, situado no Município de Guarulhos/SP. *(Descrição conforme Contrato de Compra e Venda fls. 27/29 dos autos).*
BENFEITORIAS: *Conforme constam nas avaliações de fls. 35/37, o referido imóvel encontra-se situado na Rua D, nº 68, Jardim Cristin Alice, Guarulhos/SP. O terreno possui a área de 175,00 m² e sobre o mesmo encontram-se edificadas 03 (três) Casas Residenciais, constituído por: Casa principal composto com 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, cozinha, 02 (dois) banheiros, lavanderia e churrasqueira, 02 (duas) vagas de garagem e 02 (duas) Casa com entradas independentes da Casa principal, constituídas por 03 (três) cômodos cada casa.*

OBS: *Conforme constam as fls. 94/95, o referido não possui registro (matrícula e/ou transcrição), e tão pouco possui Cadastro na Prefeitura (IPTU). Eventual regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 515.639,78 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/06/2024 às 14h30min, e termina em 18/06/2024 às 14h30min; 2ª Praça começa em 18/06/2024 às 14h31min, e termina em 05/08/2024 às 14h30min.

5 – OBSERVAÇÃO: *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O **direito de preferência** deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

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 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).

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) 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 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor. Do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o bem seja entregue ao arrematante livre dos ônus legais. 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.

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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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 requerida ROBERTA CHRISTINA NASCIMENTO PENA, seu cônjuge, se casada for, bem com os promitentes vendedores JOSÉ NILTON DE SOUZA, seu cônjuge SILVANA ELIAS DA SILVA DE SOUZA 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. Guarulhos, 16 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DOMICIO WHATELY PACHECO E SILVA
JUIZ DE DIREITO