

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de Praça Única de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação do executado **ALDIR ALVES LINS** (CPF: 821.161.054-04) bem como de seu cônjuge, se casado for, credor fiduciário **OPEA SECURITIZADORA S.A** (CNPJ: 02.773.542/0001-22) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, **Processo nº 1014794-36.2015.8.26.0405**, em trâmite na **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **SARA ALVES LINS** (CPF: 240.938.838-82).

A Dra. DANIELLE MARTINS CARDOSO, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Um terreno, constituído por parte do lote 3 da quadra 143 da Vila Quitauna, nesta cidade, medindo 3,50ms (três metros e cinquenta centímetros) de frente para a Passagem G; 19,30ms (dezenove metros e trinta centímetros) da frente aos fundos do lado direito de quem da passagem olha para o imóvel; 19,25ms (dezenove metros e vinte e cinco centímetros) do lado esquerdo; 3,50ms (três metros e cinquenta centímetros) nos fundos, encerrando a área de 67,40 ms<sup>2</sup> (sessenta e sete metros e quarenta centímetros quadrados), confinando de ambos os lados com João Sobral e sua mulher e nos fundos com parte do lote 2 da mesma quadra; está localizado do lado direito da passagem G, de quem saindo da Rua 2-A pela mesma passagem e dirige em direção ao terreno, do lado par e a uma distância de 69,40ms. do ponto de início da curva existente na confluência da passagem G com a Rua 2A. **Contribuinte nº 23241330601230000002. Matrícula nº 8.165 do 1ª CRI de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** Trata-se de um sobrado com 3 (três) dormitórios, 2 (dois) banheiros, 1 (uma) sala, 1 (uma) vaga de garagem, área de serviço, varanda com parapeito de vidro e portão automático. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 8165, conforme **R.13 (19/01/2012)**, Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. **AV.14 (08/03/2021)**, Penhora exequenda. **OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.569,22 até 24/05/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 22.582,41, totalizando R\$ 24.151,63 até 24/05/2024.

**OBS<sup>1</sup>:** Por força da Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, datada de 21/09/2014, a Caixa Econômica Federal cedeu o crédito fiduciário para a OPEA, motivo pelo qual esta passou a ser integrante da ação.

**OBS<sup>2</sup>:** O saldo devedor da alienação fiduciária perfaz o montante de R\$ 152.630,80 (Jun/2022 - fls. 605/620).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 541.188,30 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 77.593,68 (junho/2023).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 23/07/2024 às 10h50min, e termina em 12/08/2024 às 10h50min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 70% do valor da avaliação. 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](http://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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado ALDIR ALVES LINS, credor fiduciário OPEA SECURITIZADORA S.A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/06/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 24 de maio de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**DANIELLE MARTINS CARDOSO**  
**JUÍZA DE DIREITO**