

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da executada **DELMA CRISTINA MONTEIRO FERNANDES OU DELMA CRISTINA MONTEIRO FERNANDES FANHANI** (CPF: 109.916.308-07), coproprietário **ESPÓLIO DE ALEX SANDRO FANHANI** (CPF: 119.280.068-09) na pessoa de seus sucessores **LEONARDO FERNANDES FANHANI** (nascido em: 14/05/2003) (CPF: 519.238.888-03) E **DANIEL FARNANDES FANHANI** (menor) (CPF: 519.239.618-29), representados por sua genitora **DELMA CRISTINA MONTEIRO FERNANDES**, credores **GISLAINE CRISTINA DE FRIAS CARON** (CPF: 286.945.678-65), **MUNICÍPIO DE PAULÍNIA** (CNPJ: 45.751.435/0001-06), compromissário comprador **RAIMUNDO SOUZA OLIVEIRA** (CPF: 285.043.198-22), terceiro interessado **ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL OKINAWA** (CNPJ: 03.191.496/0001-16), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1005259-97.2017.8.26.0604**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO SUMARÉ/SP**, requerida por **JOSÉ CARLOS MARTINS** (CPF: 722.442.838-87).

A Dra. Ana Lucia Granziol, 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** - Lote 16 da quadra R do loteamento denominado Jardim Okinawa (**VIDE BENFEITORIAS**) no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 5,67 metros em reta e 14,48 metros em curva de frente para a avenida Um; 15,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 15; 10,47 metros do lado direito, confrontando com a rua Doze; 19,25 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 17, encerrando a área de 274,01 m<sup>2</sup>. Restrições: Devem ser respeitadas restrições quanto à edificação e ao uso do imóvel, descritas na matrícula 67.091 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local, onde foi feito o registro do loteamento e constantes do contrato padrão, arquivado no processo do loteamento. **Contribuinte nº 920.110.774.042.200. Matrícula nº 7.355 do 4º CRI de Campinas/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme fls. 263/264, o imóvel está localizado dentro de um condomínio residencial denominado Condomínio Residencial Okinawa, Avenida José Álvaro Delmonde nº 439, Paulínia SP. Todas as ruas do Condomínio são asfaltadas, com energia elétrica e rede de água e esgoto concluídas. O condomínio possui área de lazer que, apesar de não fazer parte do imóvel, é colocado à disposição dos condôminos. O imóvel está localizado nas proximidades da Rodovia Campinas/Paulínia, Km 332 que fica aproximadamente a 15 km do centro da cidade de Campinas e a 5 km do centro da cidade de Paulínia. A construção do imóvel é em alvenaria; idade do imóvel: aproximadamente 20 anos; área construída: cerca de 226,04 m<sup>2</sup>, dispostas em sala de estar, sala de jantar, garagem para 2 carros, cozinha, lavabo, lavanderia, área gourmet com banheiro, 3 dormitórios (com sacadas) sendo uma suíte com closet e um banheiro social. Acabamento em piso frio, granito e madeira.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 7355, conforme **AV-04 (19/07/2017)**, Averbação premonitória para constar a distribuição da presente ação. **AV-5 (09/10/2018)**, Penhora exequenda. **AV-06 (27/10/2022)**, Averbação premonitória para constar a distribuição da ação de execução de título extrajudicial proposta por GISLAINE CRISTINA DE FRIAS CARON, Processo nº 1010638-19.2017.8.26.0604, 1ªVC/Americana/SP. **AV-07 (27/02/2023)**, Penhora do imóvel em favor do MUNICÍPIO DE PAULÍNIA, Processo nº 1005172-24.2016.8.26.0428, Setor de Execuções Fiscais/Paulínia/SP.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 190,53, até 22/05/2024, execução fiscal (despesas processuais e honorários) no valor de R\$ 3.234,54, até 22/05/2024, dívida ativa/2023 no valor de R\$ 1.139,19 até 22/05/2024, execução fiscal ativo/2022 no valor de R\$ 1.110,47, até 22/05/2024, execução fiscal protestado/2021 no valor de R\$ 1.200,44, até 22/05/2024, execução fiscal protestado/2020 no valor de R\$ 1.472,51, até 22/05/2024, execução fiscal protestado/2019 no valor de R\$ 1.566,09, até 22/05/2024, execução fiscal protestado/2018 no valor de R\$ 1.690,92, até 22/05/2024, execução fiscal protestado/2017 no valor de R\$ 2.052,90, até 22/05/2024, execução fiscal

ativo/2015 no valor de R\$ 2.575,98, até 22/05/2024, execução fiscal ativo/2014 no valor de R\$ 2.467,28, até 22/05/2024.

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

**OBS. 1:** Consta, às fls. 156/163, cópia do acordo entabulado na ação de conversão de divórcio litigioso em consensual da executada e seu ex-cônjuge ALEX SANDRO FANHANI, processo nº 1006888-77.2015.8.26.0604, proposto perante a 2ª Vara Cível local, onde há a informação de que o imóvel penhorado passou a pertencer exclusivamente, à executada, homologado por sentença em 02/08/2016.

**OBS. 2:** Consta, às fls. 155, cópia da certidão de óbito do coproprietário ALEX SANDRO FANHANI ocorrido em 19/07/2017.

**OBS. 3:** Consta, às fls. 246/255, cópia da petição inicial da ação de inventário proposta pelos sucessores do coproprietário falecido, LEONARDO FERNANDES FANHANI e DANIEL FERNANDES FANHANI, representados pela executada, processo nº 1008225-33.2017.8.26.0604, perante esta Vara, onde há a informação de que o imóvel não está incluído no rol de bens a partilhar.

**OBS. 5:** Consta, às fls. 378/381, manifestação da Associação do Residencial Okinawa informando a existência de débitos de taxas associativas sobre imóvel, no montante de R\$ 60.972,33 para junho/2022.

**OBS. 6:** Conforme R. Decisão de fls. 539, a imissão na posse do imóvel está obstada no momento, diante da concessão da liminar nos autos em apenso, processo nº 1009398-19.2022.8.26.0604.

**OBS. 7:** Consta, às fls. 572/579 dos autos de embargos de terceiro em apenso, processo nº 1009398-19.2022.8.26.0604, cópia do Instrumento Particular Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, firmado em 04/03/2013 entre ALEX SANDRO FANHANI e seu cônjuge DELMA CRISTINA MONTEIRO FERNANDES FANHANI (VENDEDORES) e RAIMUNDO SOUZA OLIVEIRA (COMPRADOR), pendente de regularização junto ao competente registro de imóveis.

**OBS. 8:** Corre, em apenso, Embargos de Terceiro, processo nº 1009398-19.2022.8.26.0604, opostos por RAIMUNDO SOUZA OLIVEIRA em face do exequente, onde foi prolatada, em 31/08/2023, sentença de procedência da ação para anular o leilão e a arrematação do imóvel, bem como levantar a penhora sobre o bem imóvel, localizado na Avenida José Álvaro Delmonde, 439, Parque Brasil, na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, não transitada em julgado.

**OBS. 9:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.033.167,13 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 124.668,03 (agosto/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/07/2024 às 15h20min, e termina em 23/07/2024 às 15h20min;  
2ª Praça começa em 23/07/2024 às 15h21min, e termina em 13/08/2024 às 15h20min.**

**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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 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](http://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 a executada DELMA CRISTINA MONTEIRO FERNANDES OU DELMA CRISTINA MONTEIRO FERNANDES FANHANI, coproprietário EPÓLIO DE ALEX SANDRO FANHANI (CPF: 119.280.068-09), NAS PESSOAS DE SEUS SUCESSORES, LEONARDO FERNANDES FANHANI (nascido em: 14/05/2003) (CPF: 519.238.888-03) E DANIEL FARNANDES FANHANI (menor) (CPF: 519.239.618-29), bem como os credores GISLAINE CRISTINA DE FRIAS CARON, MUNICÍPIO DE PAULÍNIA, compromissário comprador RAIMUNDO SOUZA OLIVEIRA, terceiro interessado ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL OKINAWA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/07/2018. Dos autos consta Embargos de Terceiro, processo nº 1009398-19.2022.8.26.0604, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sumaré, 23 de maio de 2024

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

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

---

**ANA LUCIA GRANZIOL**  
**JUÍZA DE DIREITO**