

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR sobre bem imóvel e para intimação do executado **JOHNNY CSANDI** (CPF: 036.912.458-89), seu cônjuge, se casado for, da compromissária vendedora **PINHEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA** (CNPJ: 50.860.980/0001-70) e demais interessados, expedido na ação de Cobrança de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0032054-29.2004.8.26.0309**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO MELHORAMENTOS PARQUE DOS CAFEZAIS IV** (CNPJ: 59.004.911/0001-30).

O Dr. Luiz Antonio de Campos Júnior, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Lote de Terreno sob número dois (02) da quadra V, bem como sua benfeitoria, do loteamento denominado Parque dos Cafezais IV, situado na cidade e município de Itupeva, na Comarca de Jundiaí, com a área de 846,27 metros quadrados, que assim se descreve: tem dezoito metros e setenta e oito centímetros (18,78 m) de frente para a Travessa número nove (09), mais quinze metros e vinte e seis centímetros (15,26 m) em curva de raio nove metros (9,00 m) na confluência com a Rua Quatro (04) e Travessa Nove (09), nos fundos mede vinte e oito metros e noventa e oito centímetros (28,98 m) na divisa com o lote número três (03), do lado direito mede trinta metros e vinte e três centímetros (30,23 m) na divisa do lote um (01) e do lado esquerdo mede vinte metros e três centímetros (20,03 m) na divisa com a Rua Quatro (04). **Contribuinte nº 01.07.066.0089.001. Matrícula nº 122.996 do 1º CRI de Jundiaí/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.1 (29/09/2011)**, BLOQUEIO DO IMÓVEL, oriundo da presente ação. **OBS: Conforme fls. 720 dos autos, o imóvel está localizado na Alameda das Primaveras, nº 567, Parque dos Cafezais IV, na cidade de Itupeva/SP. BENFEITORIAS:** Conforme fls. 246 dos autos, no referido lote foi edificado um imóvel residencial contendo os seguintes cômodos e divisões: *01 sala revestida de piso frio vitrificado e forro em madeira; 01 banheiro social revestido de piso frio vitrificado e forro em madeira; 04 dormitórios, sendo duas suítes, todos revestidos de piso frio vitrificado e forro em madeira; 01 copa cozinha revestida de piso frio vitrificado, sem forro; 01 lavanderia coberta revestida de piso frio; 01 piscina em alvenaria ladeada de pedra mineira em sua volta. A área é toda gramada com um pequeno canil nos fundos. OBS¹: Conforme fls. 678/681 dos autos, constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa no valor de R\$ 1.514,00, até 25/10/2019.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 811.660,90 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJ/SP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 803.792,58 (março/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/07/2024 às 11h00min, e termina em 15/07/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 15/07/2024 às 11h01min, e termina em 08/08/2024 às 11h00min.

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 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).

6 - 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>, 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat - CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 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.

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.

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.

Ficam o executado JOHNNY CSANDI, seu cônjuge, se casado for, a compromissária vendedora PINHEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/10/2009. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jundiaí, 24 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIZ ANTONIO DE CAMPOS JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO