

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS POSSESSÓRIOS que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **SEBASTIÃO JÚLIO LUCAS (ou seu ESPÓLIO)** (CPF. 727.931.478-34), *bem como seu cônjuge, se casado for ou seus herdeiros/sucessores* e demais interessados, expedido na Ação de Execução Fiscal, **Processo nº 0004005-13.2010.8.26.0294 – Ordem nº 150/2010**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Jacupiranga/SP**, requerida por **FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL DE CAJATI** (CNPJ: 64.037.815/0001-28).

O Dr. Fábio Rodrigo de Moraes, 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 POSSESSÓRIOS que recaem sobre o Prédio Comercial com a área edificada de 25,00 m² e respectivo terreno com a área total de 2.175,00 m², situado na Avenida Claudino Novaes, 459, Inhuguvira, Cajati/SP. *(Descrição Conforme Ficha Cadastral do Imóvel às fls. 21 dos autos)*. **Contribuinte nº 920615.75.0448.01.0 (Cadastro 43199)**.

OBS: *Conforme consta na Ficha Cadastral de fl. 21 dos autos, trata-se de imóvel residencial Casa/Sobrado, de Padrão Simples, com a área construída de 25,00 m², em mau estado de conservação.*

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 249,43 e Dívida Ativa no valor de R\$ 36.363,66, totalizando R\$ 36.613,09 (até 29/05/2024).*

OBS²: *Conforme constam as fls. 126 dos autos, o referido imóvel está inserido em área de risco denominado CAJ 6 -1 para deslizamento. Foram observados que o local continua desocupado, com material (barro) deslizado dentro do imóvel, pois atrás do imóvel há um talude com cerca de 8 m de altura com sinais de deslizamento constante. Sendo assim, o local permanecerá interditado. A Coordenadoria Municipal de Defesa Civil sugere: a) demolição do imóvel para dar segurança aos proprietários, quanto a danos a terceiros (transeuntes ocupantes irregulares); b) construção de muro de arrimo, para minimizar os riscos existentes no talude antes de qualquer ocupação local.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 68.369,43 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 49.363,64 (abril/2024 - Conforme fls. 211/213 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/08/2024 às 10h00min, e termina em 22/08/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 22/08/2024 às 10h01min, e termina em 11/09/2024 às 10h00min.

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 1232770-30.2017.8.26.0000 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 DA LEILOEIRA - 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 lanço (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 - *Será de responsabilidade do arrematante todo o débito tributário e não tributário que recaia sobre o imóvel quando o produto da arrematação não for suficiente e que atualmente perfaz R\$ 49.363,64 (abril/2024), que corresponde à dívida, custas, despesas, honorários e taxas, oriundos dos Processos nºs 0003310-74.2001.8.26.0294; 0004278-36.2003.8.26.0294; 0004005-13.2010.8.26.0294; 1000155-55.2015.8.26.0294; 1502728-67.2019.8.26.0294; 1501919-09.2021.8.26.0294 e 1502425-83.2022.8.26.0294*. Os débitos 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.

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 o executado SEBASTIÃO JÚLIO LUCAS (ou seu ESPÓLIO), *bem como seu cônjuge, se casado for ou seus herdeiros/successores* e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/09/2018. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jacupiranga, 29 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FÁBIO RODRIGO DE MORAES
JUIZ DE DIREITO