

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **CIRONEI DONE** (CPF: 099.742.698-57), **CLAUDIA ELISA RICHTER MARTINS DONE** (CPF: 118.341.728-45), credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL(DESPESA CONDOMINIAL)**, **Processo nº 1000134-12.2020.8.26.0292**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JACAREÍ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO COLONIA REAL** (CNPJ: 32.969.878/0001-26).

O Dr. Samir Dancuart Omar, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - CASA A29, assobrada e geminada, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLÔNIA REAL", localizado na Rua Dinamarca, nº 663, do Jardim Colônia, e o seu respectivo terreno de uso exclusivo com frente para a Rua 01, onde mede 3,98 metros; do lado direito de quem da referida rua olha para a unidade confronta com a casa A28, na extensão de 15,32 metros; do lado esquerdo confronta com a área comum do condomínio, na extensão de 15,32 metros; nos fundos confronta com a área comum do condomínio, na extensão de 3,98 metros, encerrando a área de 60,9736m<sup>2</sup>; com a área privativa construída de 58,49m<sup>2</sup>, área privativa descoberta de 11,22m<sup>2</sup>, área de uso comum de 113,1285m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 182,8385m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,78%. A vaga para estacionamento de veículo de passeio localiza-se dentro da área privativa de terreno da unidade, defronte a edificação. O terreno sobre o qual se assenta o empreendimento, matriculado sob nº 83.921, encerra a área total de 19.861,21m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 441432351053301029. Matrícula nº 93.324 do 01ª CRI de Jacareí/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 93324, conforme **Av.02 (06/10/2018)**, Consta Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.03 (28/03/2023)**, Penhora Exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 564,07 até 05/06/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 3.052,99, totalizando R\$ 3.617,06 até 05/06/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme constam as fls. 523/543, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 165.999,53 (atualizado até 18/03/2023).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 250.294,50 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 23.379,54 (junho/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em **02/08/2024 às 10h40min**, e termina em **07/08/2024 às 10h40min**; 2ª Praça começa em **07/08/2024 às 10h41min**, e termina em **27/08/2024 às 10h40min**.

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Se o lance atingir valor entre 50% e 59%, estará condicionado à liberação pelo juízo - lance condicional.

**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** - 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(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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](mailto: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.

Ficam os requeridos CIRONEI DONE, CLAUDIA ELISA RICHTER MARTINS DONE, credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL, terceiro interessado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/09/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jacareí, 06 de junho de 2024.

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

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

---

**SAMIR DANCUART OMAR**  
**JUIZ DE DIREITO**