

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **MATEUS SEM ALABI ALVES GARCIA** (CPF: 405.527.538-23), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1008966-72.2020.8.26.0344 – Ordem nº 714/2020**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO PRAÇA DAS FIGUEIRAS** (CNPJ: 25.280.222/0001-36).

A Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira, 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** - Unidade 01 do Bloco 22, pavimento térreo, no Condomínio Praça das Figueiras, situada na Rua Marcos Roberto Loncorovici, nº 339 (Conforme Av. 04), na cidade de Marília/SP, no loteamento Fazenda Santa Madalena, constituído de 02 (dois) dormitórios, sala de jantar/estar, cozinha, banheiro e área de serviço com 48,187 m<sup>2</sup> de área edificada (sendo 42,910 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 5,277 m<sup>2</sup> de área comum coberta), e 47,683 m<sup>2</sup> de área comum descoberta; totalizando 95,870 m<sup>2</sup> de área total construída + descoberta, correspondendo à unidade uma fração ideal de 1,1364% nas partes comuns e no terreno, descrito e caracterizado na matrícula nº 54.035; com direito a uma única vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no pavimento térreo do condomínio. **Contribuinte nº 9573086** (Conforme Av. 04). **Matrícula nº 67.908 do 1ª CRI de Marília/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 67908, conforme **R. 02 (10/02/2012)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 06 (01/12/2022)** e **Av. 07 (18/10/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme consta às fls. 527/550 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF informa que o referido imóvel possui débito de R\$ 131.136,43 (maio/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme decisão de fls. 433, o valor arrecadado com a arrematação servirá, primeiro, para quitação da dívida condominial discutida nestes autos, e o que sobejar, para abatimento do contrato garantido por alienação fiduciária.*

**OBS<sup>3</sup>:** *Conforme constam as fls. 450/455, na decisão do Agravo de Instrumento Processo nº 2027198-41.2024.8.26.000, houve a concessão parcial da antecipação da tutela recursal requerida para que os valores eventualmente obtidos em decorrência do leilão designado permanecem à disposição do Juízo, até julgamento do mérito do agravo de instrumento.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 100.959,72 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 32.485,14 (janeiro/2024 – Conforme fls. 438/440 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5- DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/09/2024 às 13h10min, e termina em 16/09/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 16/09/2024 às 13h11min, e termina em 07/10/2024 às 13h10min.**

**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 70% do valor da avaliação (2ª Praça), *fica fixado como acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$ 5.000,00, para fins de lance superiores ao lance corrente, conforme artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009.* 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).

**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.

**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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (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.

**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", terá 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). 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](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](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 o executado MATEUS SEM ALABI ALVES GARCIA, seu cônjuge, se casado for, bem como a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/09/2023. Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2027198-41.2024.8.26.000, pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Marília, 15 de julho de 2024.

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

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

---

PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA  
JUÍZA DE DIREITO