

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ARI BENEDITO ELEUTÉRIO** (CPF: 004.548.548-89), **VERA LÚCIA JERREMAIS ELEUTÉRIO** (CPF: 052.607.488-40), credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0007687-90.2008.8.26.0020**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DI CAVALCANTI** (CNPJ: 06.001.510/0001-60).

O Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, 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 - APARTAMENTO Nº 303, localizado no 3º pavimento do BLOCO 08, integrante do "RESIDENCIAL DI CAVALCANTI", situado na Avenida Doutor Felipe Pinel, no 31º subdistrito Pirituba, contendo a área real privativa de 47,2185m², área real comum de 36,2663m², área real total de 83,4848m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,642289%, cabendo-lhe o direito de uma vaga de garagem indeterminada. **Contribuinte nº 125.021.00614. Matrícula nº 112.466 do 16º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 112466, conforme **AV-2(16/09/2002)**, Hipoteca do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **AV-3(22/05/2017)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 204/238, o imóvel está localizado na Avenida Doutor Felipe Pinel, nº 255 - Bloco 08 - apartamento nº 303, Bairro de Pirituba, São Paulo/SP, integrante do Condomínio Edifício Residencial Di Cavalcanti, o qual é constituído por 08 (oito) Blocos, cada um com 06 (seis) pavimentos, sendo térreo mais três pavimentos superiores tipo, com quatro apartamentos por andar e dois pavimentos com quatro apartamentos duplex. Cada Bloco do condomínio possui 16 apartamentos tipo (com dois ou 3 dormitórios) e 4 apartamentos duplex, totalizando 20 apartamentos. A área comum possui uma entrada social e quatro entradas para veículos com portões automáticos, quadra de esportes, pequeno playground, salão de festas e churrasqueira. As vagas de garagem são descobertas e indeterminadas no pátio externo. O Condomínio possui, ainda, gerador para alimentação dos portões automáticos, câmeras de segurança e interfones. O apartamento possui sala, cozinha, área de serviço, um banheiro e três dormitórios. O Padrão construtivo é de Classe 1, Residencial; Apartamento Padrão Simples (sem elevador). Idade da construção: 18 anos. O estado de conservação é entre regular e necessitando reparos simples

OBS²: Consta, às fls. 128, Demonstrativo de Débito do Contrato nº 813710899305.0 em nome do coexecutado ARI BENEDITO ELEUTÉRIO, referente a Hipoteca do imóvel junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, constando como saldo devedor, em 30/10/2015, **o valor de R\$ 13.534,76.**

OBS³: Consta, às fls. 254, manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF informando que o imóvel objeto da lide, não permanece no rol de garantias das dívidas da CEF. Dessa forma, a CAIXA, na qualidade de Terceiro Interessado, **não mais possui interesse na demanda, haja vista a liquidação do contrato.**

OBS⁴: *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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 271.203,06 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 27.449,06 (setembro/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/08/2024 às 15h30min, e termina em 03/09/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 03/09/2024 às 15h31min, e termina em 23/09/2024 às 15h30min.

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(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 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", 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. 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos ARI BENEDITO ELEUTÉRIO, VERA LÚCIA JERREMAIS ELEUTÉRIO, credor hipotecário 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 19/08/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de julho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOSÉ ROBERTO LEME ALVES DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO