

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1005291-33.2019.8.26.0281**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Parque das Laranjeiras**
 Executado: **Abujamra & Nader Empreendimentos e Participações Ltda**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados ABUJAMRA & NADER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ: 07.XXX.XXX7/0001-76), credores FERNANDO JOSÉ DINARTE (CPF: 268.XXX.XXX-10), credor(a) hipotecário BRASKEM S/A (CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-70), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), Processo nº 1005291-33.2019.8.26.0281, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP, requerida por CONDOMÍNIO PARQUE DAS LARANJEIRAS (CNPJ: 52.XXX.XXX/0001-71).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Itatiba, Estado de São Paulo, Dr(a). RENATA HELOISA DA SILVA SALLES, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Unidade Autônoma sob o nº 11 (onze), do Condomínio denominado Parque das Laranjeira, situado nesta cidade de Itatiba/SP, perímetro urbano, no Bairro da Serrinha, constituída por uma área de terreno localizada com frente para a Passagem 4 (quatro), medindo 1.110,00 (hum mil, cento e dez metros quadrados) de área útil de propriedade exclusiva e 475,76m² de área comum, perfazendo área bruta de 1.585,76 (hum mil, quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), medindo 19,50ms, de frente para a Passagem 4, por 55,60ms, do lado direito onde confronta com a unidade autônoma nº 12, por 56,50ms, do lado, esquerdo, onde confronta com a unidade autônoma de nº 10 e, por 20,00ms nos fundos, onde confronta com a Estrada Municipal de Itatiba-Jarinú, a qual corresponde a uma fração ideal de 1.1628% no terreno e demais partes comuns indivisíveis do condomínio Parques da Laranjeiras. Contribuinte nº 41212.62.01.0032.00000. Matrícula nº 5.412 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 5412, conforme Av.2 (19/10/1981), averbação para constar que sobre o lote de terreno objeto desta matrícula foi construída uma casa sob número 99, com 252,19 metros quadrados. R.20 (22/06/2009), hipoteca de primeiro grau em favor da Braskem S/A. Av.21 (26/07/2010), averbação para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Braskem S/A, Processo nº 583.00.2010.140872-8/000000-000, 36ª Vara Cível do Fórum Central/SP. Av.23 (20/06/2011), averbação para constar penhora do imóvel em favor de Braskem S/A, Processo nº 583.00.2010.140872-8, 36ª Vara Cível do Fórum Central/SP. Av.24 (24/05/2021), averbação para constar penhora exequenda. AV.25 (22/09/2022), Penhora, Processo nº 0001828-43.2013.5.02.0083, 83ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO. LOTE 002 - Unidade Autônoma sob o nº 12 (doze), do Condomínio denominado Parque das Laranjeira, situado nesta cidade de Itatiba/SP, perímetro urbano, no Bairro da Serrinha, constituída por uma área de terreno localizada com frente para a Passagem 04, medindo 1.083,20m², de área útil de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

propriedade exclusiva e 464,28m² de área comum, perfazendo área bruta de 1.547,48m², medindo 27,24 metros de frente para a Passagem 04, por 4,80m, do lado direito onde confronta com a unidade autônoma nº 25, por 55,60m do lado esquerdo, onde confronta com a unidade autônoma nº 11 e, por 70,50m nos fundos, onde confronta com a Estrada Municipal Itatiba-Jarinú, o qual corresponde a uma fração ideal de 1,1347% no terreno e demais partes comuns indivisíveis do condomínio Parques da Laranjeiras. Contribuinte nº 41212.62.01.00460.0.0001.00000. Matrícula nº 6.404 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 6404, conforme R.11 (22/06/2009), hipoteca de primeiro grau em favor da Braskem S/A. Av.12 (26/07/2010), averbação para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Braskem S/A, Processo nº 583.00.2010.140872-8/000000-000, 36ª Vara Cível da Capital/SP. Av.13 (20/06/2011), averbação para constar penhora do imóvel em favor de Braskem S/A, Processo nº 583.00.2010.140872-8, 36ª Vara Cível da Capital/SP. Av.14 (24/05/2021), averbação para constar penhora exequenda. OBS¹: Conforme Avaliação de fls. 195/196 dos autos, os imóveis foram avaliados num todo, constituído, como Unidade 11 e 12 da Passagem 4, hoje Passagem Evaristo Silva, do condomínio denominado Parque das Laranjeiras, Itatiba/SP. Sobre o lote nº 11 foi construída uma casa sob o nº 99, com 252,19m² de construção e sobre o lote nº 12 existe a construção da área de laser, sendo área gourmet, mais piscina. Conforme Decisão de fls. 228 dos autos, consta penhora no rosto dos autos do processo 0001828-43.2013.5.02.0083 da 83ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, em favor de Fernando José Dinarte, no valor de R\$ 543.400,07 (atualizado até 01/11/2019). OBS²: Conforme consta as fls. 666/671 os seguintes valores a título de débito tributário de IPTU sobre o Imóvel referente a matrícula nº 005412, situado na Passagem Evaristo Silva, 99, Condomínio Parque das Laranjeiras, Unidade autônoma 11, Itatiba, Inscrição nº 41212-62-01-00460-0-0032-00000, Registro nº 26691, no montante de R\$ 50.297,22 (cinquenta mil, duzentos e noventa e sete reais e vinte e dois centavos). Cujo débito será sub-rogado em caso de arrematação tendo em vista o teor do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. OBS³: Conforme consta as fls. 666/671 os seguintes valores a título de débito tributário de IPTU sobre o Imóvel referente a matrícula nº 006404, situado na Passagem Evaristo Silva, Condomínio Parque das Laranjeiras, Unidade autônoma 12, Itatiba, Inscrição nº 41212-62-01-00460-0-0001-00000, Registro nº 26690, no montante de R\$ 19.563,43 (dezenove mil, quinhentos e sessenta e três reais e quarenta e três centavos). Cujo débito será sub-rogado em caso de arrematação tendo em vista o teor do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. VISITAÇÃO: Não há visitação. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.073.979,38 (Julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - 311.136,29 (julho/2024). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/10/2024 às 15h30min, e termina em 14/10/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 14/10/2024 às 15h31min, e termina em 04/11/2024 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 60% 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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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. 8 - 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. 9 - 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. 10 - 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. 11 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br. 12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)
2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 ABUJAMRA & NADER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, bem como os credores FERNANDO JOSÉ DINARTE, credor hipotecário BRASKEM S/A, terceiro interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/04/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 28 de agosto de 2024. Eu, Neiva de Cássia Benedetti, Escrevente, digitei. Eu, Silvana Bocaletto Giaretta, Escrivã Judicial II, conferi.

RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**JUIZA DE DIREITO***(documento assinado digitalmente nos termos da lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita)*