

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMITENTE COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **C.R.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ: 19.131.511/0001-70), **COOPERATIVA HABITACIONAL CASA PARA TODOS** (CNPJ: 23.830.014/0001-38), credor tributário **MUNICÍPIO DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04), compromissário(a) vendedor(a) **AKY TAKANO** (CPF: 356.108.718-32), comprometente comprador(a) **C.R.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ: 19.131.511/0001-70), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005629-35.2022.8.26.0405**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **ISABELLA MONIQUE DIAS LEITE** (CPF: 424.711.198-16).

O(A) Dr(a). Luis Gustavo Esteves Ferreira, MM. Juiz(a) 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 DO COMPROMITENTE COMPRADOR - Uma residência sob o n. 97 da Rua Jesuino Antonio (AV.05), com a área construída de 35,46m² (AV. 04) e seu respectivo terreno, constituído pelo lote n. 46 da quadra D do Jardim Novo Osasco, nesta cidade que assim se descreve: tendo início no ponto P1 de quem de frente da Rua João Carlos Munhoz Vaquero, olha para o terreno, deste ponto deflete a esquerda em curva a uma distância de 12,88m até encontrar o ponto P1a, daí segue com um AZº035º58'27" a uma distância de 54,82m, até encontrar o ponto P2; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P1 ao P2 a Rua João Carlos Munhoz Vaquero; daí deflete a direita com um AZº121º42'25" a uma distância de 26,10m até encontrar o P3; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P2 ao P3, o imóvel de propriedade da Prefeitura do Município de Osasco; daí deflete a direita com AZº 170º17'11" a uma distância de 2,75m até encontrar o ponto P3a; daí deflete a direita com um AZº157º53'48" a uma distância de 34,00m até encontrar o ponto P3b; daí deflete a esquerda com um AZº147º05'29" a uma distância de 7,85m até encontrar o ponto P4; daí segue com um AZº132º29'39" a uma distância de 5,00m até encontrar o ponto P5; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P3 ao P5 a Rua Jesuino Antônio; daí deflete a direita com um AZº212º39'06" a uma distância de 33,20m até encontrar o P5a; daí deflete a esquerda com um AZº220º38'13" a uma distância de 20,30m até encontrar o ponto P5b; daí deflete a direita com um AZº225º46'39" a uma distância de 17,60m até encontrar o ponto P5c; daí deflete a esquerda com um AZº213º27'15" a uma distância de 39,66m até encontrar o ponto P6; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P5 a P6, o imóvel matriculado sob n. 92.317; daí deflete a direita segue pelo córrego a uma distância de 3,93,00m até encontrar o ponto P7 daí deflete a direita com AZº348º44'42" a uma distância de 57,87m até encontrar o ponto P7a; daí deflete a esquerda com um AZº336º29'19" a uma distância de 8.22m até encontrar o ponto P7b; daí deflete a direita com um AZº356º15'50" a uma distância de 27,74m até encontrar o ponto P1; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P7 a P1, o imóvel matriculado sob o n. 58.125, ponto este início desta descrição, perfazendo uma área de 6.709,00m² - Conforme (AV.06). **CDC nº 1923880000. Matrícula nº 58.061 do 01ª CRI de Osasco/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 58.061, conforme **AV.07 (07/05/2024)**, AJUIZAMENTO DA AÇÃO EXEQUENDA, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Cumprimento de Sentença processo nº 0005629-35.2022.8.26.0405, perante a 6ª Vara da Comarca local, movida por ISABELLA MONIQUE DIAS LEITE.

Débitos tributários: Até a presente data, 01/07/2024, consta o débito na quantia de **R\$ 18.805,46** junto ao Município de Osasco.

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de bem imóvel e outras avenças, o cedente vendedor AKY TAKANO comprometeu-se a vender o presente imóvel à **C.R.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**.

Conforme decisão de fls. 298/300 – AUTOS, foi acolhida a prova emprestada produzida nos autos 0014715-64.2021.8.26.0405 da r. 2ª Vara Cível local, homologando o valor da avaliação do imóvel em R\$ 4.786.000,00 (Quatro

milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais - válido para abril de 2023 - fls. 188), cujo valor deverá ser atualizado quando da data da realização do leilão.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.989.754,50 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 91.520,49 (setembro/2022 – Conforme fls. 77/78 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/08/2024 às 11h10min, e termina em 02/09/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 02/09/2024 às 11h11min, e termina em 23/09/2024 às 11h10min.

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 75% do valor da avaliação (2ª Praça), **a ser depositado judicialmente em única parcela.** O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça 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.

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 C.R.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, COOPERATIVA HABITACIONAL CASA PARA TODOS, bem como o *credor tributário* MUNICÍPIO DE OSASCO, compromissário(a) vendedor(a) AKY TAKANO, compromitente comprador(a) C.R.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/11/2022. **Dos autos constam o Agravo de Instrumento sob o nº 2093807-06.2024.8.26.0000 da 4ª Câmara de Direito Privado.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 04 de julho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUIZ(A) DE DIREITO