

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do requerido **MARCOS ANTONIO MOREIRA** (CPF: 028.908.138-60), compromissário vendedor **JRC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ: 58.652.322/0001-03), terceiro interessado **RESIDENCIAL GIULIAS GARDEN** (CNPJ: 08.033.382/0001-61), e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0014621-28.2019.8.26.0554**, em trâmite na **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **GLAUCIA NOGUEIRA BELAZI** (CPF: 318.186.308-42).

A Dra. Fernanda de Almeida Pernambuco, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - A unidade autônoma designada residência nº 09, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL GIULIAS GARDEN", situado à Rua Rocha Pombo, nº 245, fundos com a Rua Caiubi nesta Cidade, constituída 02 (dois) pavimentos, a saber: Térreo, abrigando sala, hall, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, escadaria de acesso ao pavimento superior e área descoberta destinado estacionamento de auto; e, SUPERIOR, constituído de três dormitórios, sendo um destes do tipo suíte, com banheiro privativo, circulação e 1 banheiro completo. Possui área privativa de 127,5000m, área comum de divisão proporcional igual a 9,2564m, perfazendo uma área total construída de 136,7564m². O terreno de utilização exclusiva dessa residência mede 5,00 metros de largura por 17,00 metros de profundidade, encerrando uma área de 85,00m², no qual a área ocupada pela edificação é de 62,5000m² e a área livre destinada a vaga de garagem é de 22,5000m², correspondendo-lhe uma fração ideal de todo terreno igual a 0,0588235 ou 5,88235% ou ainda 136,5882m², calculada em função do terreno de utilização exclusiva. Confronta pela frente com o acesso central de pedestres e de veículos; pelo lado direito, de quem da frente a olha, confronta com área permeável do condomínio (seu recuo em relação à Rua Caiubi); pelo lado esquerdo com o terreno de utilização exclusiva da residência nº 10; e, pelos fundos, com o prédio nº. 168 da Rua Caiubi. - O terreno onde se assenta o empreendimento denominado "RESIDENCIAL GIULIAS GARDEN", situa-se na Rua Caiubi, fundos com a Rua Rocha Pombo, distante 47,00 metros da Travessa Alberto Torres, na quadra completada pela Avenida Pereira Barreto e Rua Júlio Dantas, lote nº. 01, da quadra nº. 03, do Jardim do Pilar e sem número da Vila Apial, com a área de 2.322,00m², nesta Cidade, encontrando-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 92.146, deste Registro. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 98.913 do 1ª CRI de Santo André/SP. BENFEITORIAS:** Sobre o referido terreno, encontra-se instalado uma residência assobradada exclusivamente residencial, construída em alvenaria de tijolos, esquadrias de madeira e alumínio, telhas de barro com idade aparente de 20 anos e com área de 127,50 m² de construção. no andar térreo sala, copa, cozinha, lavabo, churrasqueira e área de lazer. No andar superior possui 03 dormitórios, sendo um suíte, hall de circulação, banheiro social e duas vagas de autos descoberta. Os andares são ligados por escadaria de alvenaria. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 98913, conforme **AV.01 (08/02/2021)**, Penhora exequenda.

OBS: 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\$ 657.753,20 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 493.870,94 (maio/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/08/2024 às 14h00min, e termina em 26/08/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 26/08/2024 às 14h01min, e termina em 16/09/2024 às 14h00min.

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, 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 leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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 - 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.

Fica o requerido MARCOS ANTONIO MOREIRA, compromissário vendedor JRC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, terceiro interessado RESIDENCIAL GIULIAS GARDEN, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/11/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 27 de junho de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDA DE ALMEIDA PERNAMBUCO
JUÍZA DE DIREITO