

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação do requerido **GAFISA S.A** (CNPJ: 01.545.826/0001-07) na pessoa de seu representante legal, credores **ELIAS, QUINTINO & PRASS ADVOGADOS E OUTROS** (CNPJ: 34.831.355/0001-44), **WANDERLEY JORDÃO JUNIOR, EDINEIDE MARIA MARQUES JORDÃO** (CPF: 051.346.408-58), **ANA LUCIA DIAS BARINI FRITZ E MARCELO HENRIQUE FRITZ** (CPF: 397.171.468-45), **CESAR ALEXANDRE GONÇALVES COSTA E TAYNAN BLANC MESQUITA GOES COSTA** (CPF: 214.056.298-43), **EDUARDO VERISSIMO INOCENTE** (CPF: 260.910.418-94), **PREFEITURA DE JUNDIAI** (CNPJ: 45.780.103/0001-50), terceiro interessado **MARAVILLE GFSA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 12.707.307/0001-06), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0010343-80.2022.8.26.0100**, em trâmite na **38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **NASSER SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 09.225.340/0001-95).

O Dr. **DANILO MANSANO BARIONI**, 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.portalzu.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -Um apartamento sob o número quinze(15), localizado no primeiro pavimento da Torre A - Edifício Happy, integrante do empreendimento denominado GO Maraville, situado na Rua União, número quatrocentos e cinquenta e dois (452) nesta cidade e comarca CONCLUIDO (conforme Av.06 - 27/07/2017), contendo uma área privativa de 60,860m², uma área comum de 48,083m², já incluída a área correspondente a uma (01) vaga de garagem, perfazendo a área total de 108,943m², correspondendo a fração ideal de 0,00346 no terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem localizada no Edifício Garagem Coletiva do condomínio, inalienável, indivisível, acessória e indissolavelmente ligada a unidade autônoma. **Contribuinte nº 120291079. Matrícula nº 160.786 do 1ª CRI de Jundiai/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 160786, conforme **Av.01(07/04/2016)**, Servidão de Passagem sobre uma área de 404,04 metros quadrados, do imóvel objeto da Matrícula nº 119.973. **Av.02(07/04/2016)**, Servidão de Passagem em favor do imóvel objeto da matrícula 119.973 desta Serventias. **Av.03(07/04/2016)**, Retificação da escritura que deu origem a Averbação nº 03 e ao Registro nº 04, para ficar constando que as servidões constituídas são concedidas pela outorgante em caráter gratuito e perpétuo somente com a condição de a outorgante levar adiante o registro de incorporação de empreendimento imobiliário, em qualquer um dos lotes, sendo Lote A (Matrícula 119.973) e Lote B (Matrícula 119.974), ambas desta Serventia. **Av.04(07/04/2016)**, Patrimonio de Afetação o empreendimento denominado Go Maraville. **Av.06(27/07/2017)**, Construção concluída, ficando assim o Apartamento número 15, da Torre A - Edifício Happy, integrante do empreendimento denominado Go Maraville, situado na Rua União, número quatrocentos e cinquenta e dois. **Av.08(14/12/2023)**, Penhora Exequenda do imóvel de propriedade de Maraville GFSA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. **Av.09(02/04/2024)**, Indisponibilidade do imóvel objeto desta Matrícula, Processo nº 0008138-77.2022.8.26.0068, 2ª VC/Barueri. **Av.10(17/05/2024)**, Penhora em favor de WANDERLEY JORDÃO JUNIOR, EDINEIDE MARIA MARQUES JORDÃO E ELIAS, QUINTINO & PRASS ADVOGADOS, Processo nº 0008138-77.2022.8.26.0068, 2ª VC/Bauru. **Av.11(01/07/2024)**, Penhora em favor de ANA LUCIA DIAS BARINI FRITZ e MARCELO HENRIQUE FRITZ, Processo nº 0016346-17.2023.8.26.0100, 18ª VC/Central. **Av.12(03/09/2024)**, Penhora em favor de CESAR ALEXANDRE GONÇALVES COSTA E TAYNAN BLANC MESQUITA GOES COSTA, Processo nº 0024832-28.2022.8.26.0002, 1ª VC/Sto Amaro.

OBS: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 10.759,86 até 23/09/2024.

OBS: Conforme fls, 278 - Houve a extinção do patrimônio de afetação do imóvel penhorado, em razão da averbação da construção do bem (Av.06). O imóvel consta como proprietário Maraville GFSA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, o bem é fruto de repasses recíprocos entre a Gafisa S/A, instituidora, e a SPER constituída pela Gafisa S/A, dentre as centenas de SPE's que são por ela constituídas.

As fls, 218 consta um Termo de Concordância com a averbação da penhora assinada por Maraville GFSA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

OBS: Consta as fls.; 356/357 - Penhora no rosto dos autos - Processo 0003909-72.2021.8.26.0565.

OBS: Consta informações que o referido imóvel já foi levado em leilão nos seguintes processos: 0005401-02.2021.8.26.0565/0024455-54.2022.8.26.0100/0000238-54.2021.8.26.011/0007043-73.2023.8.26.0004.

OBS: Conforme decisão de fls, 501 e seguintes *“Deve o exequente providenciar cópia da matrícula atualizada do imóvel, além de esclarecer sobre a existência de débitos condominiais e tributários, os quais se sub-rogarão no produto da alienação, como débitos preferenciais”*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 458.783,94 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 223.783,64 (agosto/2024).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 12/11/2024 às 13h10min, e termina em 12/05/2025 às 13h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação.

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 3 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 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido GAFISA S.A, bem como os credores ELIAS, QUINTINO & PRASS ADVOGADOS E OUTROS, WANDERLEY JORDÃO JUNIOR, EDINIEIDE MARIA MARQUES JORDÃO, ANA LUCIA DIAS BARINI FRITZ E MARCELO HENRIQUE FRITZ, CESAR ALEXANDRE GONÇALVES COSTA E TAYNAN BLANC MESQUITA GOES COSTA, EDUARDO VERISSIMO INOCENTE, PREFEITURA DE JUNDIAI, terceiro interessado MARAVILLE GFSA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 23/03/2023. 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, 25 de setembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

DANILO MANSANO BARIONI
JUIZ DE DIREITO