

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação da executada **NEIVA FERNANDES DE LIMA** (CPF: 861.324.826-87), credores **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.392.130/0007-03), credor(a) fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1002756-43.2020.8.26.0008**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **CONDOMINIO ORIGEM TATUAPÉ BY HELBOR** (CNPJ: 28.414.352/0001-02).

A Dra. ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO, 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 devedor fiduciante/direitos aquisitivos sob o apartamento nº 153, localizado no 15º pavimento da Torre 2 Condomínio Origem Tatuapé By Helbor, situado na Avenida Celso Garcia, nº 5640, no 27º Subdistrito - Tatuapé, contendo: Área privativa de 93,340m² (ai incluída a área de 16,800m² correspondente as vagas nºs 147P e 148P na garagem coletiva). Área Comum de 45,592m²; perfazendo a área total de 138,932m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3510% no terreno e demais coisas comuns. **Contribuinte nº 05612307081. Matrícula nº 301.517 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 301517, conforme **Av.5(23/10/2018)**, Contribuinte nº 056.123.0708-1. **R.07(23/10/2018)**, Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A. **Av.08(27/07/2021)**, Penhora dos Direitos Exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.699,60 até 06/09/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 4.221,98, totalizando R\$ 5.921,58 até 06/09/2024.

OBS: O valor dos direitos aquisitivos corresponde à soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário.

Nesse sentido AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

1. Se a penhora dos direitos é admitida, possível sua alienação em hasta pública, para satisfação do crédito do exequente. 2. Se a penhora recai apenas sobre os direitos, não se faz necessária a avaliação do bem por meio de perito judicial, considerando que o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária. Decisão reformada. Recurso provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2281720-05.2022.8.26.0000; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2023; Data de Registro: 06/02/2023).

OBS: Conforme fls., 358 ss, o Banco Bradesco S/A, ora credor fiduciário, informa em 09/11/2023, os dados do contrato imobiliário;

INFORMAÇÕES DO CONTRATO IMOBILIÁRIOS Nº 926291

Data da celebração: 19/09/2018

Primeiro e último vencimento: 10/11/2018 - 10/10/2048

Valor financiado: R\$ 436.233,25

Quantidade de parcelas: 360(prazo total)

Quantidade de parcelas pagas: 52 parcelas

Ficou devedor a partir da parcela 53

Valor das parcelas: R\$ 6.666,45 (primeira)

Valor Pagos: R\$ 223.180,89

Saldo Devedor (sujeitos a alteração): R\$ 524.922,75

O eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário.

O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário.

O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - TOTAL DO IMÓVEL (*soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário*) - **R\$ 223.180,89 (novembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação. **Valor informando às fls, 358, pelo Banco Bradesco S/A, ora credor fiduciário.**

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 70.011,09 (março/2024).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 29/10/2024 às 10h40min, e termina em 18/11/2024 às 10h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor corresponde à soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário.

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 3 dias úteis 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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.

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@portazuk.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 a executada NEIVA FERNANDES DE LIMA, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, credor(a) fiduciário BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/04/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO
JUÍZA DE DIREITO