

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **CIRONEI DONE** (CPF: 099.742.698-57), **CLAUDIA ELISA RICHTER MARTINS DONE** (CPF: 118.341.728-45), credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ** (Sem Qualificação), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESA CONDOMINIAL)**, **Processo nº 1000134-12.2020.8.26.0292**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JACAREÍ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO COLONIA REAL** (CNPJ: 32.969.878/0001-26).

A Dra. Luciene de Oliveira Ribeiro, 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 FIDUCIANTE - CASA A29, assobrada e geminada, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLÔNIA REAL", localizado na Rua Dinamarca, nº 663, do Jardim Colônia, e o seu respectivo terreno de uso exclusivo com frente para a Rua 01, onde mede 3,98 metros; do lado direito de quem da referida rua olha para a unidade confronta com a casa A28, na extensão de 15,32 metros; do lado esquerdo confronta com a área comum do condomínio, na extensão de 15,32 metros; nos fundos confronta com a área comum do condomínio, na extensão de 3,98 metros, encerrando a área de 60,9736m²; com a área privativa construída de 58,49m², área privativa descoberta de 11,22m², área de uso comum de 113,1285m², perfazendo uma área total de 182,8385m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,78%. A vaga para estacionamento de veículo de passeio localiza-se dentro da área privativa de terreno da unidade, defronte a edificação. O terreno sobre o qual se assenta o empreendimento, matriculado sob nº 83.921, encerra a área total de 19.861,21m². **Contribuinte nº 441432351053301029. Matrícula nº 93.324 do 01ª CRI de Jacareí/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 93324, conforme **Av.02 (06/10/2018)**, Consta Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.03 (28/03/2023)**, Penhora Exequenda.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 564,07 até 13/09/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 3.096,55, totalizando R\$ 3.660,62 até 13/09/2024.

OBS²: Conforme fls. 523/543, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 165.999,53 (atualizado até 18/03/2023).

OBS³: Conforme decisão de fls. 677, havendo arrematação, eventual arrematante se sub-rogará na posição contratual da parte executada.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 252.376,03 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 23.379,54 (junho/2023 – Fls. 507-508).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/11/2024 às 11h10min, e termina em 18/11/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 18/11/2024 às 11h11min, e termina em 09/12/2024 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Se o lance atingir valor entre 50% e 59%, estará condicionado à liberação pelo juízo - lance condicional.

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira 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.

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

lhes 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 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.

Ficam os requeridos CIRONEI DONE, CLAUDIA ELISA RICHTER MARTINS DONE, credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL, terceiro interessado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JACARÉ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/09/2021. Dos autos consta o recurso de Agravo de Instrumento nº 2266210-78.2024.8.26.0000 pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jacaré, 16 de setembro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUCIENE DE OLIVEIRA RIBEIRO
JUÍZA DE DIREITO