

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da promitente vendedora **CONSTRUTORA LR LTDA.** (CNPJ: 44.459.980/0001-60), na pessoa de seu representante legal, bem como dos credores **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEIJA-FLOR – CONDOMÍNIO B** (CNPJ: 06.115.354/0001-68), **FRANCISCO RUDINEI NOBERTO** (qualificação ignorada), **ROGÉRIO BIANCO** (qualificação ignorada), **DANIEL TRAGER OTSUKI** (RG: 32.373.058-9), **MANOELA VICENTE LUIZ** (qualificação ignorada), **FAZENDA NACIONAL, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), e demais interessados, extraída dos autos da Ação de Arrolamento de bens deixados por falecimento de **MARIA APARECIDA DIAS**, *representada por sua inventariante dativa* **LARISSA FACCHINETTE TOGNETTI LISBOA** (OAB/SP 376.124), **Processo nº 0008423-38.2007.8.26.0281 – Ordem nº 1752/2007**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP**, requerida pela herdeira **ANDRÉIA DIAS BALDO** (CPF: 214.959.788-85),

O Dr. Fernando Leonardi Campanella, 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.portalzuc.com.br](http://www.portalzuc.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre a Unidade Autônoma sob nº 11, localizada no pavimento térreo do Bloco 07 do Condomínio Residencial Beija-Flor Condomínio B, situado à Rua B-a, na cidade e comarca de Itatiba/SP, contendo a área útil e privativa de 59,32 m<sup>2</sup>, área comum de 5,458675 m<sup>2</sup>, área privativa externa de garagem de 12,50 m<sup>2</sup>, totalizando 77,278675 m<sup>2</sup> de construção, fração ideal do terreno de 165,9293735 m<sup>2</sup> e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo ainda, o direito a uma vaga de garagem indeterminada, designada para efeito de localização pelo nº 11/07, conforme projeto de implantação de estacionamento anexo ao processo de incorporação. **Contribuinte nº 41212.60.35.00977.0.0002.48000. Matrícula nº 41.361 do CRI de Itatiba/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 969 e 978, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Francisco Gabriel, nº 11, Itatiba/SP. O apartamento é composto de hall de entrada, sala, cozinha, área de circulação, banheiro, 03 (três) dormitórios e 01 (uma) vaga de garagem. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 41361, conforme **Av. 02 (09/03/2007)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEIJA-FLOR, Processo nº 175/06 (2006.001.386-7), 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av. 04 (01/09/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0007699-44.2020.8.26.0001, 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP. **Av. 07 (08/05/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0011496-79.2018.5.15.0122, TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho de Sumaré/SP.**

**OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 22.068,11 (até 09/10/2024).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 227.739,23 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/11/2024 às 16h00min, e termina em 14/11/2024 às 16h00min; 2ª Praça começa em 14/11/2024 às 16h01min, e termina em 06/12/2024 às 16h00min.**

**5 - OBSERVAÇÕES:**

- a) *Conforme constam as fls. 1529/1530, o credor Condomínio Residencial Beija Flor, juntou a planilha de débitos que recaem sobre o imóvel no montante de R\$ 226.917,34 (atualizado até 01/11/2023). Os débitos de Condomínio que recaem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *Conforme constam as fls. 234/235, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 04109.2005.145.15.00.6 - RT, em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itatiba/SP, tendo como autor Francisco Rudinei Noberto;*

- c) *Conforme constam as fls. 535/536, 1081/1082, 1181, 590/591, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0338300-93.2005.5.15.0145, em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itatiba/SP, tendo como autor Rogério Bianco;***
- d) *Conforme constam as fls. 631, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 1853/11, em trâmite perante 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, tendo como autor Daniel Trager Otsuki;***
- e) *Conforme constam as fls. 670/671, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0204000-63.2006.5.15.0145, em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itatiba/SP, tendo como autora Manoela Vicente Luiz;***
- f) *Conforme constam as fls. 713/716, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 114.01.2008.018449-6, em trâmite perante 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, tendo como autor Daniel Trager Otsuki; e,***
- g) *Conforme constam as fls. 909/911, houve a **arresto no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0000083-03.2010.8.26.0281, em trâmite perante Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Itatiba/SP, tendo como autora Fazenda Nacional.***

**6 - 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).

**7 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - 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.*

**13 - 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Fica a promitente vendedora CONSTRUTORA LR LTDA., na pessoa de seu representante legal, bem como os credores CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEIJA-FLOR – CONDOMÍNIO B, FRANCISCO RUDINEI NOBERTO, ROGÉRIO BIANCO, DANIEL TRAGER OTSUKI, MANOELA VICENTE LUIZ, FAZENDA NACIONAL, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 09 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA  
JUIZ DE DIREITO