

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MONICA DANIELA DE OLIVEIRA** (CPF: 306.386.068-96), **MARCELO FERNANDES DA SILVA** (CPF: 262.420.508-03), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 1004901-56.2021.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **MOISÉS BUENO DE OLIVEIRA** (CPF: 271.600.128-60).

O Dr. Frederico Lopes Azevedo, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO (VIDE BENFEITORIAS), sob número 28 (vinte e oito), da quadra número 11 (onze), situado de frente para a Rua 23 (vinte e três), com a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), no loteamento denominado "JARDIM SÃO MIGUEL", desta cidade e comarca de Bragança Paulista, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m (dez metros) de frente para a citada via pública; 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão da frente aos fundos do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote número 27 (vinte e sete); 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote número 29 (vinte e nove); e 10,00m (dez metros) nos fundos, onde confronta com partes dos lotes de números 45 (quarenta e cinco) e 46 (quarenta e seis), todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 1.00.00.52.0011.0320.00.00. Matrícula nº 73.710 do 01ª CRI de Bragança Paulista/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 238/338, O imóvel é composto por edificação, padrão residencial e comercial. Possui 4 pavimentos, com área construída de 213,33 m² e a área do terreno resulta em 250 m², testada de 10 metros, de acordo com o cadastro na municipalidade nº 1.00.00.52.0011.0320.00.00 - código do imóvel nº 6457. O imóvel está matriculado sob o nº 73.710 de 14/03/2011, livro 2, registro geral do ano de 2011, com área de terreno de 250 m², onde não consta a averbação da edificação do imóvel. O imóvel, de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, está enquadrado na 2ª Zona: Residencial Horizontal, padrão médio que compreende em regiões periféricas, com predominância de casas. Dotada de infraestrutura básica. Os lotes possuem dimensões de 250 m², com edificações podendo ser assobradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas por acabamento econômico/simples.

As benfeitorias estão classificadas como classe residencial, padrão simples, índice mínimo, estado de conservação necessitando de reparos simples e inacabada. A edificação possui quatro pavimentos. O pavimento subsolo é caracterizado por salão e banheiro, onde evidenciamos que as paredes foram queimadas, assim como as instalações elétricas e forro. Possui pé direito de 2,48 metros e área construída aproximada de 42 m². O pavimento inferior é caracterizado por edícula no fundo do terreno, onde mora a ex-mulher do autor, Sra. Silvana. Possui um quarto, cozinha e banheiro. Possui pé direito de 2,65 metros e área aproximada de 33 m². Também no pavimento inferior evidenciamos a residência dos requeridos e do salão comercial conjugado com a casa. Possui dois quartos, sendo uma suíte que atualmente está sendo utilizado como lavanderia, uma cozinha, um banheiro, área de luz, quintal, escada que dá acesso ao pavimento térreo e a sala utilizada como salão. Possui pé direito de 2,80 metros e área aproximada de 100 m². O pavimento térreo não está acabado. Possui garagem para dois veículos. Os compartimentos são semelhantes ao pavimento inferior, incluindo a escada que dá acesso ao primeiro pavimento. O primeiro pavimento também está inacabado. Possui laje e cobertura em telha de concreto apoiada em estrutura de madeira em duas águas. O projeto da residência foi aprovado em 26/04/2000, através do Processo nº 1962, lançamento nº 168/2000 com área total da edificação de 184,78m², divergente do que foi evidenciado no dia da vistoria e constante no IPTU do imóvel (213,03 m²) e o que foi levantado pela signatária no dia da vistoria pericial (375 m²). De acordo com a vistoria pericial, a alvenaria foi executada em bloco de concreto, assentado com argamassa mista. Estrutura de pilares de vigas de concreto armado. Cobertura em telha de concreto apoiadas em estrutura de madeira com duas águas.

Em suma, o imóvel avaliando é constituído por quatro pavimentos, conforme o estado de conservação que se encontravam no dia da vistoria pericial. O pavimento superior está inacabado e resulta em aproximadamente 135 m². O pavimento térreo possui 100 m² inacabado e 35 m² de garagem. O pavimento inferior está acabado e possui a edificação principal, onde os requeridos residem e trabalham com aproximadamente 100 m² e a edícula onde a ex-mulher do autor reside, com aproximadamente 33 m² resultando na área construída de 133 m². O pavimento subsolo necessita de reparos e possui área total de 42 m², onde era o salão dos requeridos. Assim o imóvel das partes possui área real total de 445,00m² e a área equivalente de 427,50 m², sendo considerado este montante nos cálculos avaliatórios.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 73710, conforme **AV.2(14/03/2011)**, Contribuinte: 1.00.00.52.0011.0320.00.00. **R.7(20/10/2016)**, A propriedade do imóvel à MOISÉS BUENO DE OLIVEIRA e MONICA DANIELA DE OLIVEIRA.

OBS: Na petição inicial, às fls. 1/8, o requerente, ao descrever o imóvel objeto da presente ação, informou como número de matrícula o de 73.720. Contudo, o documento por ele juntado, às fls. 14/17, consta o número 73.710 do CRI de Bragança Paulista/SP, assim como na cópia da Escritura de Venda e Compra do imóvel acostada às fls. 19/21, que remete à descrição relatada pelo autor na peça exordial. Do mesmo modo, a Sra. Perita, no laudo pericial de fls. 238/338, inicialmente mencionou o número da matrícula indicada pelo requerente na inicial, isto é, 73.720, porém, no corpo do laudo, ao mencionar a descrição do imóvel avaliando através do "print" da matrícula do imóvel, a Sra. Perita menciona a matrícula de número 73.710, a mesma estampada no seu laudo. Deste modo, diante da convergência entre a descrição do imóvel constante da petição inicial e a matrícula número 73.710 do CRI de Bragança Paulista/SP, esta foi a utilizada para a elaboração do presente edital de leilão. **As fls. 381 a executada informa que o número correto da matrícula e 73.710 do CRI de Bragança Paulista.**

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 652.283,30 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/11/2024 às 15h30min, e termina em 25/11/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 25/11/2024 às 15h31min, e termina em 16/12/2024 às 15h30min.

4 - 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).

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

Ficam os requeridos MONICA DANIELA DE OLIVEIRA, MARCELO FERNANDES DA SILVA, 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. Bragança Paulista, 26 de setembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO