

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação da executada **QUINTAS DE ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 06.296.175/0001-74), na pessoa de seu representante legal, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004935-36.2023.8.26.0048 – Ordem nº 1138/2023**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO QUINTAS DA BOA VISTA** (CNPJ: 13.226.960/0001-16).

O Dr. Rogério A. Correia Dias, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 880 e sgts. do NCPC, **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 - Lote 10 da Quadra B, do loteamento denominado de Quintas da Boa Vista, situada no Bairro do Mato Dentro ou Boa Vista, no perímetro urbano do município e comarca de Atibaia/SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 19,46 metros de frente para a Rua 01, mede nos fundos 16,00 metros, confrontando em 14,20 metros com o lote 08 e 1,80 metros com o lote 13, mede em seu lado direito de quem da rua olha para o lote 43,54 metros, confrontando em 24,04 metros com o lote 11 e 19,50 metros com o lote 12, e em seu lado esquerdo 32,46 metros, confrontando com o lote 09, tem uma área superficial de 608,00 m². **Contribuinte nº 17.181.010.000122752. Matrícula nº 98.319 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 98319, conforme **Av. 04 (25/08/2023)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1001956-84.2023.8.26.0048, 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 05 (01/04/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Atibaia, em 17/09/2024, sobre o referido imóvel constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 1.335,48 (até 17/09/2024).*

OBS²: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Atibaia, em 17/09/2024, consta na certidão de valor venal que o imóvel possui a Inscrição Cadastral: 17.181.010.00-0122752 e encontra-se situado na Rua Tilápia, s/n, Lote: 10; Quadra: B, Bairro: São João das Pitãs, loteamento denominado de Quintas da Boa Vista, CEP: 12954-684 - Atibaia/SP.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 322.661,22 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 13.684,59 (fevereiro/2024 – Conforme fls. 36/45 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATA DA PRAÇA - começa em 22/11/2024 às 10h20min, e termina em 12/03/2025 às 10h20min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, desde que 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, observando que a comissão do corretor será paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. (Art. 880 e sgts. do NCPC, combinados com o Provimento CSM nº 1496/2008).

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/portaltjisp/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).

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 DA LEILOEIRA - 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 - 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 bem será alienado 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.

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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

15 - 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 a executada QUINTAS DE ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de seu representante legal, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/02/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 23 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ROGÉRIO A. CORREIA DIAS
JUIZ DE DIREITO