

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **MILTON ALEXANDRINO DOS SANTOS** (CPF: 112.201.578-05), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0007377-57.2022.8.26.0032**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **ADRIANE PAULA TAGLIACOLO FERREIRA** (CPF: 366.788.368-47), **DIEGO DA SILVA FERREIRA** (CPF: 333.845.538-02), **JULIANE ALINE DOS SANTOS** (CPF: 366.788.408-79).

O Dr. Rodrigo Chammes, 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 -Terreno constituído pelo lote nº 04,(VIDE BENFEITORIAS) do Núcleo São Sebastião - Área B", situado na Rua São Sebastião, nesta cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: considerado como ponto inicial o vértice esquerdo da frente da Rua São Sebastião, seguindo 19,99 metros em linha reta em direção ao fundo do lote, confrontando com o lote nº 03 do Núcleo "São Sebastião - Área B", deflete à direita e segue 10,45 metros em linha reta confrontando com parte dos lotes nº 21 e lote nº 08 do Núcleo "São Sebastião - Área B"; deflete à direita e segue 19,98 metros em linha reta, confrontando com o lote 05 do Núcleo "São Sebastião - Área B"; deflete a direita e segue 9,97 metros em linha reta, confrontando com a Rua São Sebastião até o ponto inicial, perfazendo uma área de 204,05 m² (duzentos e quatro metros quadrados e cinco decímetros quadrados), distando pelo lado esquerdo de quem da rua olha 19,89 metros da Rua São Carlos. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 116.031 do 01ª CRI de Araçatuba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme Laudo de Avaliação, às fls. 106/143, não existe qualquer tipo de cadastro, inscrição, projeto, registrado ou protocolado, do imóvel avaliando, na Prefeitura Municipal de Araçatuba. Portanto, para se determinar a área de construção aproximada, o perito utilizou do aplicativo "Google Earth" na função régua-polígono. O imóvel está localizado na região periférica da cidade, a uma distância de aproximadamente 4,00 km do centro da cidade (Praça Rui Barbosa). Trata-se de um bairro residencial, de padrão popular; voltado principalmente para utilização residencial, com pouca exploração comercial. Trata-se de uma construção de padrão "SIMPLES", do tipo residencial unifamiliar, com um único pavimento; com área de aproximadamente 204,05m² de terreno e com 180,00m² de construção. Construída de tijolos/blocos e coberta com telhas onduladas de fibrocimento; levando em consideração a idade do da Residência, aproximadamente 50 anos ou mais. O imóvel avaliando, visualmente encontra-se em estado PÉSSIMO de conservação, necessitando de reparos importantes, (levando em consideração estado: ótimo-bom-regular-péssimo). Descrição dos imóveis do Avaliando: 1: PISO - Interno - piso de revestimento cerâmico, médio estado. 2: PAREDE de alvenaria de elevação de tijolos cerâmico, com reboco. 3: TETO - Laje montada no local, em PERFEITO estado de conservação. 4: COBERTURA - com telhas cerâmicas montadas sobre estrutura de madeira, em bom estado. 5: PINTURA DAS PAREDES - Interna pintura em látex PVA, em estado regular Pintura externa ausente / péssimo estado6: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS - portas, janelas e vitrôs, com vitrais, portas internas, louças sanitárias, bancadas de cozinha, tudo em bom/regular estado de conservação. 7: INSTALAÇÃO ELÉTRICA - básica, com circuito independentes, aparentemente atendendo as necessidades do imóvel. 8: INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - básicas, funcionando regularmente, atendendo as necessidades do imóvel. 9: DIVISAS: Muros construídos de tijolos / blocos, sem reboco; sem pintura. 10: DISPOSIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS - dois dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço simples, sem garagem coberta. N° Código do IPTU: IMÓVEL NÃO CADASTRADO / REGULARIZADO NO MUNICÍPIO (PMA). Inscrição PM-Araçatuba-SP: IMÓVEL SEM INSCRIÇÃO MUNICIPAL. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 116031, conforme **R.1(19/05/2021)**, A propriedade do imóvel a MILTON ALEXANDRINO DOS SANTOS, na proporção de 50%, JULIANE ALINE DOS SANTOS, na proporção de 25% e, ADRIANE PAULA TAGLIACOLO FERREIRA e seu marido DIEGO DA SILVA FERREIRA, na proporção de 25%.

OBS: Não consta nos autos informação do número do Contribuinte do imóvel, impossibilitando a pesquisa de débitos.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 75.621,49 (outubro/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 17/01/2025 às 14h30min, e termina em 21/01/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 21/01/2025 às 14h31min, e termina em 10/02/2025 às 14h30min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira 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.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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@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 o requerido MILTON ALEXANDRINO DOS SANTOS, 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. Araçatuba, 21 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RODRIGO CHAMMES
JUIZ DE DIREITO