

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única - DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação da executada **GISELE RODRIGUES SANTOS** (CPF: 409.970.878-03), bem como de seu cônjuge, se casada for, da credora **PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), do credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado por sua gestora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESA CONDOMINIAL)**, **Processo nº 1008187-69.2019.8.26.0048**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA /SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERONIMO DE CAMARGO V** (CNPJ: 26.815.814/0001-78).

O Dr. Rogério A. Correia Dias, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** sobre o APARTAMENTO 22, situado no 2º andar da TORRE 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO V", localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº 1.285, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 45,570 m², área comum total de 81,152 m² e área total de 126,722 m², com fração ideal de 0,4545455% do terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e área de circulação, com as seguintes confrontações: pela frente com o hall e área de circulação do andar, do lado direito de quem do hall olha para a unidade, com apartamento nº 21; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, áreas do condomínio; e nos fundos com áreas do condomínio. O condomínio está edificado em um terreno com a área de 20.623,89m², correspondente ao Lote V. **Contribuinte nº 09.246.010.00.0131869. Matrícula nº 119.096 do 1º CRI de Atibaia/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 119096, conforme **Av.02(15/10/2019)**, Contribuinte: 09.246.010.00.0131869. **R.04(15/10/2019)**, Alienação Fiduciária do imóvel ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado por sua gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Av.05(31/03/2022)**, Penhora exequenda.

**OBS¹:** Foi admitida prova emprestada em relação a avaliação do imóvel, oriunda do processo nº 1000843-03.2020.8.26.0048, em andamento perante esta Vara.

**OBS²:** Conforme R. decisão de fls. 185, "*...o valor mínimo para alienação do imóvel sobre o qual incidem tais direitos haverá - necessariamente - de ser o do débito em aberto junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, posto seja caso de quitar-se o financiamento, resolvendo-se a propriedade fiduciária*".

**OBS³:** Consta, às fls. 294/298, manifestação da PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA, informando que o imóvel possui débitos fiscais decorrentes de tributos, cujo fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse de bens imóveis ou a estes estão vinculados, nos termos do que descreve o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, **no valor de R\$ 1.033,83 para 30/10/2023.**

**OBS⁴:** Consta, às fls. 350/358, manifestação da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA informando que a mutuária GISELE RODRIGUES SANTOS está com 71 parcelas em aberto do período de 06/2018 A 04/2024 **totalizando a dívida de R\$ 10.574,55, até 24/04/2024.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 132.804,85 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 19.962,66 (dezembro/2023).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 24/01/2025 às 16h00min, e termina em 24/02/2025 às 16h00min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao do valor da avaliação.

Preço mínimo a ser observado para alienação é o da AVALIAÇÃO, observado que a penhora incide sobre os direitos derivados do contrato de financiamento.

Eventuais propostas de aquisição por valor inferior, desde que sejam, no mínimo, correspondentes à soma dos valores do débito em aberto junto à fiduciária - R\$ 10.574,55 (fls. 351 – abril/24) - e o do débito aqui em execução - R\$ 19.962,66 (fls. 329/332) – dezembro/23) - e não inferiores a 50% do valor da avaliação serão, **no entanto, consignadas nos autos para exame.**

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento.

**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** - 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.

**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. 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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).

**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 a 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](mailto: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 GISELE RODRIGUES SANTOS, seu cônjuge, se casada for, a credora PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA, bem como o credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado por sua gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/03/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 24 de outubro de 2024.

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

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

---

**ROGÉRIO A. CORREIA DIAS**  
JUIZ DE DIREITO