

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única** de Direitos Fiduciários sob bem imóvel e para intimação dos executados **FERNANDO MARODER NETO** (CPF: 127.586.418-01), **PATRICIA ALESSANDRA FERRAZ MARODER** (CPF: 135.073.568-05), **W/FIT ACADEMIA BOULEVAR EIRELI-ME** (CNPJ: 24.196.052/0001-43), credores **CYBER INDÚSTRIA DE EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA E REABILITAÇÃO FÍSICA LTDA - EPP** (CNPJ: 12.225.672/0001-84), **KARLA SABRINA KOMMERS PEREIRA** (CPF: 237.971.158-57), **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT** (CNPJ: 54.142.880/0001-60), **BRADESCO SAUDE S/A** (CNPJ: 92.693.118/0001-60), **MAURO IZIDORO** (Sem Qualificação), **PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), **VALQUIRIA SOARES DE MORAES** (CPF: 280.285.638-30), credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1004203-43.2020.8.26.0048**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA /SP**, requerida por **SERGIO PAULO RIOS DE ABREU** (CPF: 045.559.188-19).

O Dr. ROGERIO 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Direitos Fiduciários sob um Imóvel residência situado na Rua das Gralhas, 199, Jardim Flamboyant, Atibaia/SP, contendo 420m<sup>2</sup> de área construída e 1.131m<sup>2</sup> de terreno. Cadastro fiscal 15.071.024.00-0055005, construída sob o Lote nº 25 da quadra 11 do Loteamento Jardim Flamboyant Gleba B medindo 31,07ms em curva externa para a rua 6; 34,21ms do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel onde confronta com parte do lote 26; 51,16ms do lado direito onde confronta com o lote 24; 25ms nos fundos onde confronta com parte do lote 22, encerrando a área de 1.131ms<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 15.071.024.000055005. Matrícula nº 4.347 do 1º CRI de Atibaia/SP.**

**BENFEITORIAS:** Em diligencia foi observado que o imóvel trata de uma casa de Alvenaria, bem acabada e com aparência de reforma recente. O imóvel possui 450,00 m<sup>2</sup> de área construída e com área de terreno de 1.131,00 m<sup>2</sup>, com 4 dormitórios sendo 2 suítes, cozinha, despensa, 02 salas de estar e 01 sala de jantar, lavabo, dependência de empregada. Possui também área gourmet com churrasqueira, piscina com cascata, área externa, garagem para 06 carros, além de canil para animais de grande porte e área de serviço espaçosa e com banheiro.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 4347, conforme **Av.01(13/07/1977)**, construído um prédio residencial sob o nº 239 - da Rua 6. **Av.04(24/07/2002)**, A Rua 06 passou a denominar-se Rua das Gralhas. **Av.05(24/07/2002)**, atualmente tem o nº 199 da Rua das Gralhas. **Av.08(24/07/2002)**, Contribuinte nº 15.071.024.00.0055005. **Av.13(15/10/2015)**, Restrições Urbanísticas - Foram impostas restrições urbanísticas ao loteamento Jardim Flamboyant - Gleba B. **Av.14(15/10/2015)**, O prédio residencial edificado no imóvel possui a área construída de 210,88m<sup>2</sup>. **R.17(13/11/2015)**, Alienação Fiduciária em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. **Av.18(13/11/2015)**, Pelo instrumento de R.17 e como instituição custodiante Banco Pan S/A. **Av.19(16/07/2020)**, Premonitória da Presente Ação de Execução. **Av.20(17/03/2021)**, Penhora Exequenda dos direitos que o executado Fernando Maroder Neto possui sobre o imóvel. **Av.21(19/05/2021)**, Penhora da fração de 50% em favor de Cyber Indústria de Equipamentos de Ginástica e Reabilitação Física Ltda - EPP, Processo nº 0005252-39-2020.8.26.0048, 4ª VC/Atibaia. **Av.22(16/07/2021)**, Restrições Urbanísticas para o loteamento Jardim Flamboyant - Gleba B. **R.24(13/07/2021)**, em virtude do inventário e partilha Fernando Maronder Neto casado com Patricia Alessandra Ferraz Maroder torna-se proprietários da TOTALIDADE DO IMÓVEL, objeto dos direitos em vista da Alienação Fiduciária no R.17. **Av.26(13/09/2021)**, Penhora em favor de Cyber Indústria de Equipamentos de Ginástica e Reabilitação Física Ltda - EPP, Processo nº 0005252-39-2020.8.26.0048, 4ª VC/Atibaia. **Av.27(05/06/2023)**, Penhora em favor de KARLA SABRINA KOMMERS PEREIRA, Processo nº 0011869-85.2020.5.15.0140, VT/Atibaia. **Av.28(15/01/2024)**, Penhora em favor de ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT, Processo nº 000288911.2022.8.26.0048, 1ª VC/Atibaia.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 41.736,16 até 01/10/2023. às fls., 1162

**OBS:** OBS: A credora fiduciária, ora Caixa Econômica Federal -CEF, às fls., 1141 informa que o valor da dívida é de R\$ 633.383,20(31/08/2023). Contrato 910170222271.6.

**OBS:** O Banco Pan S/A - Fls. 1171, informa que o contrato foi cedido em 28/09/2016 à Caixa Econômica Federal -CEF, que por força de cessão, passou a ser a única credora.

**OBS:** A Associação dos Proprietários do Vale do Flamboyant as FLS. 1172 declara que sob o imóvel recai cobrança de condomínio no valor de R\$ 98.107,22(09/2023), PROCESSO Nº 0002889-11.2022.8.26.0048 - 1ª VC/Atibaia.

**OBS.O preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação (fls. 622).**

*Eventuais propostas de aquisição por valor inferior, sendo que valor mínimo e arredondado a ser aceito como lance para submissão à apreciação do juízo há de corresponder a R\$ 965.000,00.*

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.965.167,04 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 479.207,95 (novembro/2023).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 14/02/2025 às 10h20min, e termina em 16/06/2025 às 10h20min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação. 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 50% do valor da proposta, e o restante em até **30 E 60 DIAS**, 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).

**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** - 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 à 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.

**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** - 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.

**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](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 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.

Ficam os executados FERNANDO MARODER NETO, PATRICIA ALESSANDRA FERRAZ MARODER, W/FIT ACADEMIA BOULEVAR EIRELI-ME, bem como os credores CYBER INDÚSTRIA DE EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA E REABILITAÇÃO FÍSICA LTDA - EPP, KARLA SABRINA KOMMERS PEREIRA, ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT, BRADESCO SAUDE S/A, MAURO IZIDORO, PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA, VALQUIRIA SOARES DE MORAES, credor fiduciário CAIXA ECONOMICA 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 15/01/2021.

Agravo de instrumento nº 2171156-85.2024.8.26.0000, negado provimento ao recurso. Acórdão foi disponibilizado em 25/10/2024.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 11 de dezembro de 2024

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

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

---

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