

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação da executada **VANESSA GONÇALVES PADILHA** (CPF: 422.728.368-01), credores **MUNICÍPIO DE SOROCABA** (CNPJ: 46.634.044/0001-74), credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1015676-13.2020.8.26.0602**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM** (CNPJ: 29.799.346/0001-83).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, 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** - A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, do Bloco 11, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM", que recebeu o nº 03 da Rua Salvador Leite Marques, Bairro de Éden, concluído (conf. Av.6(05/11/2018)), antes em construção, com uma área privativa construída de 42,860 metros quadrados, uma área comum construída de 6,54438 metros quadrados, uma área total construída de 49,40438 metros quadrados, que somada a área comum descoberta de divisão não proporcional de 12,000 metros quadrados (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 59,075 metros quadrados, perfaz a área total de 120,47938 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001354142 no terreno onde está construído o condomínio (conf. Av.6(05/11/2018)), antes onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga descoberta, individual e determinada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, tamanho pequeno ou médio porte, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio, designado por vaga nº 34. **Contribuinte nº 67.53.28.0480.00.000. Matrícula nº 208.561 do 01ª CRI de Sorocaba/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 208561, conforme **Av.1(25/05/2016)**, conforme averbação R.2 da Matrícula nº 169.605, de 09/01/2014, transportada para a AV.1 da Matrícula nº 181.463, de 18/09/2015, consta que sobre a parte da área comum de terreno do condomínio, consistente na área de 14.718,00m<sup>2</sup>, existe servidão de passagem, em favor da CESP CIA ENERGÈTICA de SÃO PAULO. **Av.2(25/05/2016)**, Conforme averbação R.3 da Matrícula nº 169.605, de 09/01/2014, transportada para a AV.2 da Matrícula nº 181.463, de 18/09/2015, consta que sobre a parte da área comum de terreno do condomínio, consistente na área de 3.296,31m<sup>2</sup>, existe servidão administrativa, em favor da BANDEIRANTE ENERGIA S/A. **Av.3(25/05/2016)**, Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 181.463 de 30/09/2015, a incorporação do objeto do R.3, da matrícula nº 181.463 de ordem, foi submetida ao regime de afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora PARQUE SALEM INCORPORAÇÕES SPE LTDA, EM 23/09/2015. **R.4(25/05/2016)**, A propriedade da fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar à VANESSA GONÇALVES PADILHA. **R.5(25/05/2026)**, A alienação fiduciária da fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **Av.6(05/11/2018)**, Averbação da construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do Bloco 11, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM", que recebeu o nº 03 da Rua Salvador Leite Marques, Bairro de Éden, conforme Av. 480 da Matrícula nº 181.463 de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, conforme o R. 481 da Matrícula nº 181.463 de ordem.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 311,32 até 14/12/2024.

**OBS:** Consta, às fls. 270/306, cópia do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel na planta mediante financiamento garantido por Alienação Fiduciária, no âmbito do programa minha casa, minha vida nº 019.117.120, firmado em 21/03/2016 entre BANCO DO BRASIL S/A (CREDOR), PARQUE SALEM

INCORPORAÇÕES SPE LTDA (VENDEDORA - INCORPORADORA), MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (CONSTRUTORA/FIADORA) e VANESSA GONÇALVES PADILHA (COMPRADORA).

**OBS:** Consta, às fls. 404/407, Demonstrativo de Débito do Contrato nº 19117120 em nome da executada, referente a Alienação Fiduciária do imóvel junto ao BANCO DO BRASIL S/A, constando como saldo devedor, **em 21/12/2021, o valor de R\$ 105.728,27.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 182.101,65 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 26.773,64 (setembro/2023 – Fls. 547-551).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/03/2025 às 14h40min, e termina em 31/03/2025 às 14h40min; 2ª Praça começa em 31/03/2025 às 14h41min, e termina em 22/04/2025 às 14h40min.**

**5 - 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).

**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, 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(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](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 as 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 VANESSA GONÇALVES PADILHA, bem como os credores MUNICÍPIO DE SOROCABA, credor(a) fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/02/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 27 de janeiro de 2025.

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

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

---

**PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO**  
**JUIZ DE DIREITO**