

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação do executado **OSIAS FERREIRA DE MIRANDA JÚNIOR** (CPF: 882.691.248-34), seu cônjuge e coproprietária **ELIANA APARECIDA DA SILVA DE MIRANDA** (CPF: 054.027.888-20), da credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA S/A** (sucessora da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**) (CNPJ: 04.527.335/0001-13), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA** (CNPJ: 46.523.247/0001-93), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003621-03.2006.8.26.0161 – Ordem nº 223/2006**, em trâmite na **4ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL JARDIM DAS PITANGUEIRAS** (CNPJ: 58.126.269/0001-07)

A Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral, MM. Juíza 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 - Um Apartamento sob nº 52, localizado no 5º andar do Bloco A do Edifício Residencial Jardim das Pitangueiras, sito a Rua Santo Inácio, nº 55, no distrito, município e comarca de Diadema/SP, com a área útil de 50,70 metros quadrados, área comum real de 43,418 metros quadrados, área total real construída de 94,118 metros quadrados, com a cota de participação no terreno de 0,83333333%, equivalente a fração ideal no terreno de 10,685416 metros quadrados, cabendo-lhe uma vaga incerta e indeterminada para guarda de um veículo de passeio de tamanho médio, sem auxílio de manobrista, na garagem coletiva localizada no 1º, 2º e 3º subsolos do conjunto. O referido edifício foi construído sobre os lotes três (3), quatro (4), cinco (5), seis (6) e sete (7) da Quadra F do Jardim Pitangueiras. **Contribuinte nº 000004100310500** (Conforme fls. 751 dos autos). **Matrícula nº 35.984 do CRI de Diadema/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na avaliação de fls. 410, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Presidente Kennedy, nº 412, Jardim Pitangueiras, Diadema/SP. O Apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, 01 (um) banheiro, área de serviço e 01 (uma) vaga na garagem. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 35984, conforme **R. 02 (02/08/1995)** e **Av. 03 (12/12/2003)**, HIPOTECA e CESSÃO em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A. **Av. 04 (18/08/2015)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 79.591,29 (até 09/01/2025).*

OBS²: *Conforme decisão oriunda do Agravo de Instrumento nº 2227776-93.2019.8.26.0000, foi deferida a reserva do referido crédito tributário, nestes autos, na hipótese de eventual arrematação em razão de sua preferência legal.*

OBS³: *Conforme constam as fls. 981/998 e 1049, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora hipotecária Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA S/A, no importe de R\$ 817.297,90 (atualizado até 19/04/2022).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 368.612,29 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 404.107,85 (abril/2022 – Conforme fls. 969/975 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATA DA PRAÇA - começa em 14/03/2025 às 10h00min, e termina em 04/04/2025 às 10h00min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 70% do 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 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).

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/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).

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 as 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 - 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.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 o executado OSIAS FERREIRA DE MIRANDA JÚNIOR, seu cônjuge e coproprietária ELIANA APARECIDA DA SILVA DE MIRANDA, a credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA S/A (sucessora da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF), bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/12/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Diadema, 09 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDA CRISTINA DA SILVA FERRAZ LIMA CABRAL
JUÍZA DE DIREITO