

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **DONA DAIA MORUNGABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ: 32.559.341/0001-98), na pessoa de seu representante legal; da credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MORUNGABA** (CNPJ: 45.755.238/0001-65), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1004583-41.2023.8.26.0281 – Ordem nº 1879/2023**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP**, requerida por **JOFEGE CONCRETO LTDA.** (CNPJ: 17.692.737/0001-15).

A Dra. Mariane Cristina Maske de Faria 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um Lote de Terreno, na Rua Virgília de Carvalho Pinto, designado Lote A, destacado da Gleba 03, restante do Sítio Santo Antônio, bairro Vila Nova, perímetro urbano do município de Morungaba, comarca de Itatiba/SP, com área de 13.084,22 m² e um perímetro de 834,44m, que inicia-se no Marco 1 no rumo geodésico 57°41'44" SE e distância de 18,54m, confrontando neste trecho com propriedade de José Antônio Fiovanelli até o Marco 2; deste ponto segue rumo geodésico 51°49'00" SE e distância de 10,06m, onde confronta com propriedade de José Aparecido Serafim, vai até o Marco 3; daí segue no rumo geodésico de 35°39'39" SW e distância de 1,18m, onde confronta com propriedade de José Claro, vai até o Marco 4; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico 51°36'31" SE e distância de 10,04m, vai até o Marco 5; deste ponto segue no rumo geodésico de 51°36'31" SE e distância de 9,85m, no confronta com a propriedade Zenit de Godoy Campos, Flávio Luís de Campos, Rosângela de Campos, Paulo Antônio de Campos, Eva de Fátima Pereira Campos e Helena Maria de Campos vai até o Marco 6; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico 41°11'00" NE e distância de 1,21m, até o Marco 7; daí segue no rumo geodésico de 52°59'56" SE e distância de 9,60m, onde confronta com propriedade de Romildo Lima, vai até o Marco 8; daí segue no rumo geodésico de 33°19'36" SW e distância de 1,15m, onde confronta com propriedade de José Antônio de Oliveira, Liliana Regina Claro de Oliveira, Luís Carlos Pires de Oliveira, Liliam de Oliveira Gonzaga, Márcio Roberto Joaquim Gonzaga, vai até o Marco 9; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 46°52'59" SE e distância de 10,28m, vai até o Marco 10; daí segue no rumo geodésico de 47°01'50" SE e distância de 10,05m, onde confronta com propriedade de Luís Augusto Montico e Daniel Ronaldo Montico, vai até o Marco 11; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 46°50'03" SE e distância de 10,54m, vai até Marco 12; daí segue no rumo geodésico de 46°20'49" SE e distância de 10,47m, onde confronta com propriedade de Erasmo Rouxinol de Oliveira vai até o Marco 13; Daí segue no rumo geodésico de 47°38'20" SE e distância de 10,03m onde confronta com propriedade de Anderson de Oliveira, vai até o Marco 14; daí segue no rumo geodésico de 57°25'27" SE e distância de 9,81m, onde confronta com propriedade de Armando de Lima, vai até o Marco 15; daí segue no rumo geodésico de 32°41'53" SW e distância de 1,16m onde confronta com propriedade de Dorival Geromel, vai até Marco 16; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 86°45'01" SE e distância de 12,77m, vai até o Marco 17; daí segue no rumo geodésico de 82°37'35" NE e distância de 0,25m, onde confronta com propriedade de Dorival Geromel, vai até o Marco 18; daí segue no rumo geodésico de 87°51'05" SE e distância de 14,64m, onde confronta com propriedade da Associação dos Pais e Amigos dos Excepcionais - APAE, vai até o Marco 19; daí segue no rumo geodésico de 75°41'48" SE e distância de 34,85m, onde confronta com propriedade do Instituto Servas da Caridade da Brescia,

vai até o Marco 20; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico 85°24'24" NE e distância de 38,27m, vai até o Marco 21; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 85°28'48" NE e distância de 32,17m, vai até o Marco 22; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 83°09'17" NE e distância de 29,72m, vai até o Marco 23; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 75°55'58" NE e distância de 29,91m, vai até o Marco 24; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 79°37'48" NE e distância de 43,61m, vai até o Marco 25; Daí segue em curva a direita, com um raio de 57,47m e distância de 13,21m, onde confronta com a Rua Virgília de Carvalho Pinto, vai até o Marco 26; deste ponto segue com a mesma confrontação em curva a direita, com um raio de 51,56m, e distância de 26,97m, vai até o Marco 27; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 11°26'45" SW e distância de 34,62m, vai até o Marco 28; deste ponto segue no rumo geodésico de 88°36'44" SW e distância de 13,30m, onde confronta com propriedade de Mario André Flaibam, vai até o Marco 29; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 88°38'20" NW e distância de 19,63m, vai até o Marco 30; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 87°48'27" NW e distância de 17,11m, vai até o Marco 31; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 81°22'33" NW e distância de 16,88m, vai até o Marco 32; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 75°11'43" NW e distância de 53,06m, vai até o Marco 33; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 88°51'24" SW e distância de 32,97m, vai até o Marco 34; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 80°14'52" SW e distância de 11,97m, vai até o Marco 35; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 78°23'20" SW e distância de 27,71m, vai até o Marco 36; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 78°29'24" SW e distância de 34,06m, vai até o Marco 37; daí segue no rumo geodésico de 28°26'17" NW e distância de 35,57m, onde confronta com propriedade de Clube de Campo Morungabense, vai até o Marco 38; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 31°44'41" NW e distância de 28,40m, vai até o Marco 39; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 31°15'43" NW e distância de 34,52m, vai até o Marco 40; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 42°52'22" NW e distância de 8,65m, vai até o Marco 41; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 46°53'30" SW e distância de 18,71m, vai até a Marco 42; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 53°54'17" NW e distância de 17,40m, vai até o Marco 48; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 54°50'03" SW e distância de 20,74m vai até o Marco 44; deste ponto segue com a mesma confrontação no rumo geodésico de 83°55'18" NW e distância de 2,07m, vai até o Marco 45; daí segue no rumo geodésico de 15°37'06" NE e distância de 6,73m, onde confronta com Rua Carlos Miguel de Oliveira, vai até o Marco 01. **Contribuinte nº 0-0338/028 – m.a. Matrícula nº 65.953 do CRI de Itatiba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta na R. 02, bem como no laudo de avaliação de fls. 248/352, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Virgília Alves de Carvalho Pinto, nº 600, Bairro Vila Nova, Morungaba/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado (em fase final de construção) um empreendimento residencial que possui a área construída de 9.791,71 m². O Condomínio denominado Residencial Dona Daia, contém 12 (doze) blocos, sendo 04 (quatro) blocos individuais (A, H, I e J) e 08 (oito) blocos compostos (B, C, D, E, F, G, K e L), comportando cada bloco 04 (quatro) pavimentos (térreo, 1º, 2º e 3º Pavimentos Tipo), com 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, totalizando 192 (cento e noventa e duas) unidades autônomas, além de área comum e vagas de garagem. Pavimento térreo composto com as seguintes unidades: 01, 02, 03 e 04; 1º Pavimento Tipo composto com as seguintes unidades: 11, 12, 13 e 14; 2º Pavimento Tipo composto com as seguintes unidades: 11, 22, 23 e 44; e, 3º Pavimento Tipo composto com as seguintes unidades: 31, 32, 33 e 34. Trata-se de imóvel residencial, grupo Apartamento, de Padrão econômico, que possui a

idade aparente de 5 (cinco) anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. Os apartamentos são compostos cada um com: sala, 02 (dois) quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e com direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 65953, conforme **R. 05 (08/04/2020), Av. 137 (14/09/2023), Av. 138 (13/08/2024), Av. 139 (02/01/2025)**, HIPOTECA e ADITIVOS em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

OBS: Consta Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de **R\$ 14.378,35 (até 18/03/2025).**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 39.555.820,39 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 19.772,21 (julho/2024 – Conforme fls. 103/104 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/05/2025 às 16h00min, e termina em 09/05/2025 às 16h00min; 2ª Praça começa em 09/05/2025 às 16h01min, e termina em 30/05/2025 às 16h00min.

6 - 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), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado. 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). *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, por escrito, de acordo com as regras estabelecidas nos incisos e parágrafos do artigo 895 do Código de Processo Civil, hipótese em que se fixará garantia a ser prestada pelo arrematante (artigo 880, parágrafo 1º, c.c. artigo 885, ambos do Código de Processo Civil).*

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 3 dias úteis 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 - 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.

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 - 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.

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@portalmazuk.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 DONA DAIA MORUNGABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., na pessoa de seu representante legal; a credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MORUNGABA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/07/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 18 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL
JUÍZA DE DIREITO