

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **SIMONE LOPES FERNANDES** (CPF: 182.750.988-07), credores **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA** (CNPJ: 61.464.749/0001-84), **MUNICÍPIO DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1042610-51.2015.8.26.0224**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN** (CNPJ: 58.478.470/0001-45).

A Dra. Mônica Sandoval Gonçalves Belfort, 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 - O apartamento nº 21, localizado no 4º pavimento ou 2º andar, do EDIFÍCIO WINDSOR GARDEN, situado à Rua Ariston de Azevedo, nº 17, Jardim Zaira, perímetro urbano, com a área de construção de 296,8664m²; 194,60m² de área privativa de construção; 65,64m² de área comum de divisão não proporcional e 36,6263m² de área comum, dando-lhe no terreno, uma fração ideal de 7,853%, cabendo-lhe direito a 3 vagas nos espaços para estacionamento de automóveis, sem local ou denominação específica. **Contribuinte nº 083.80.86.0386.01.002. Matrícula nº 63.927 do 01ª CRI de Guarulhos/SP.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 63927, conforme **Av.2(29/04/2002)**, Contribuinte: 083.80.86.0386.01.002. **R.4(29/04/2002)**, os proprietários ALI AHMAD EL MAJDOUB e sua mulher KADIJI ALI GHAZZAOUI EL MAJDOUB venderam o imóvel a SIMONE LOPES FERNANDES. **Av.5(09/12/2013)**, Ineficácia do registro transmissivo - fraude à execução do R.4 (venda para Simone Lopes Fernandes), Processo nº 0018064-12.2001.8.26.0006, 2ªVC/Penha/SP. **Av.6(09/12/2013)**, Penhora do imóvel em favor de CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, Processo nº 0018064-12.2001.8.26.0006, 2ªVC/Penha/SP. **Av.7(27/09/2024)**, Penhora exequenda.

OBS: Consta Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 3.991,28 até 06/03/2025.

OBS: Consta Débitos de IPTU/2012, no valor de R\$ 5.276,65 até 06/03/2025, IPTU/2013, no valor de R\$ 13.616,80 até 06/03/2025, IPTU/2014, no valor de R\$ 11.985,48 até 06/03/2025, IPTU/2015 (processo 152266295/2017 execução fiscal), no valor de R\$ 12.984,56 até 06/03/2025, IPTU/2016 (processo 152266295/2017 execução fiscal), no valor de R\$ 11.582,65 até 06/03/2025, IPTU/2021/aditamento inscrito em dívida ativa, nos valores de R\$ 8.391,63, R\$ 8.391,63, R\$ 7.405,55, R\$ 8.391,63, R\$ 8.391,63 até 06/03/2025, IPTU/2022 (processo 152266295/2017 execução fiscal), no valor de R\$ 7.904,29 até 06/03/2025, IPTU/2023 inscrito em dívida ativa, no valor de R\$ 6.152,92 até 06/03/2025, IPTU/2024 inscrito em dívida ativa, no valor de R\$ 6.450,28 até 06/03/2025.

OBS: Consta, às fls. 567/573, manifestação da executada, na qual acostou aos autos, cópia da sentença proferida na Exceção de Pré-executividade, processo nº 1507514-73.2019.8.26.0224, com respectiva certidão de trânsito em julgado, que excluiu a responsabilidade da requerente pelo pagamento do IPTU sobre o imóvel penhorado, a fim de que fique registrado nesse feito para conhecimento das partes interessadas e eventual arrematante.

OBS: Conforme consta na r. Decisão de fls. 575/578, ...do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o(s) bem(ns) seja(m) entregue(s) ao arrematante livre dos ônus legais.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.271.888,33 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

Avaliação realizada em 09/2024 – R\$ 1.250.000,00 (média das 3 avaliações).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 445.510,50 (dezembro/2020 – Fls. 239-255).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 10h20min, e termina em 12/05/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 12/05/2025 às 10h21min, e termina em 02/06/2025 às 10h20min.

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 50% 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. Para participar acesse 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 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, 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 SIMONE LOPES FERNANDES, bem como os credores CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, MUNICÍPIO DE GUARULHOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 06 de março de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MÔNICA SANDOVAL GONÇALVES BELFORT
JUÍZA DE DIREITO