

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da executada **KATYANE SILVA REIS** (CPF: 345.202.418-04), seu cônjuge, se casada for, do credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), bem como dos credores **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 08.343.492/0001-20), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA** (CNPJ: 45.511.847/0001-79), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1014383-98.2022.8.26.0032 – Ordem nº 1525/2022**, em trâmite na **4ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO PARQUE ALECRIM** (CNPJ: 16.602.465/0001-52).

A Dra. Sílvia Camila Calil Mendonça, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº 401, Bloco 06, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do empreendimento imobiliário denominado Parque Alecrim, situado na Avenida Aviação nº 777, na cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área real total de 99,587 metros quadrados, sendo 43,700 metros quadrados de área real privativa coberta; 10,800 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 45,087 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,005159944, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob nº 166, com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizado no térreo ou 1º pavimento. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 12.039,64 m². **Contribuinte nº 1.11.00.05.0031.0116.06.19 – Código: 95364** (Conforme fls. 328 dos autos). **Matrícula nº 97.216 do CRI de Araçatuba/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 97216, conforme **R. 04 (23/05/2014)** e **Av. 05 (18/03/2015)**, **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e RE - RATIFICAÇÃO** em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **Av. 06 (15/10/2020)**, **PENHORA** em favor de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, Processo nº 1015053-78.2018.8.26.0032, 3ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP. **Av. 07 (09/11/2023)**, **PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.**

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 331,33 e Dívida Ativa no valor de R\$ 6.587,63, totalizando R\$ 6.918,96 (até 13/03/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 131.623,85 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 27.565,33 (janeiro/2025 – Conforme fls. 392/393 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 10h10min, e termina em 13/05/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 13/05/2025 às 10h11min, e termina em 03/06/2025 às 10h10min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá 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). **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** 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 a 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 a executada KATYANE SILVA REIS, seu cônjuge, se casada for, o credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, bem como os credores MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/04/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba, 13 de março de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SÍLVIA CAMILA CALIL MENDONÇA
JUÍZA DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba-SP - CEP 16015-925**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Telefone: (18) 2102-9530 - E-mail: upj1a6cvaracatuba@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **1014383-98.2022.8.26.0032**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Parque Alecrim**
Executado: **Katyane Silva Reis**

Juiz de Direito: Dr. **Rodrigo Chammes**

Vistos.

1. Fl. 420 - Aprovo a minuta apresentada, dispensando-se a publicação do edital em jornal de ampla circulação.
2. Oficie-se ao leiloeiro informando a autorização para divulgação e venda do bem, cumprindo-se, quanto ao mais, no que couber, o despacho de fls. 380/383.
3. Intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.
4. Atente-se a serventia quanto à intimação das pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, bem como quanto ao cumprimento do disposto no Comunicado CG 605/07 que DETERMINA aos Ofícios Judiciais do Estado de São Paulo que comuniquem ao INCRA as designações de hastas públicas envolvendo imóveis rurais com área superior a 04 módulos fiscais, informação que pode ser extraída



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARAÇATUBA

FORO DE ARAÇATUBA

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba-SP - CEP 16015-925

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Telefone: (18) 2102-9530 - E-mail: upj1a6cvaracatuba@tjsp.jus.br

das certidões dos imóveis.

5. Dispensou a necessidade de publicação do edital em jornal de ampla circulação, bastando-se a divulgação por meio da rede mundial de computadores.

6. Via digitalmente assinada desta decisão servirá como ofício.

Int.

Araçatuba, 03 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**