

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da requerida **LUCIANA HERNANDES GUTIERRES (ou LUCIANA HERNANDES GUTIERRES FERREIRA)** (CPF: 259.180.918-66), seu cônjuge, se casada for, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA** (CNPJ: 44.477.909/0001-00), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, **Processo nº 1004547-43.2019.8.26.0344 – Ordem nº 370/2019**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP**, requerida por **FERNANDO LUÍS FERREIRA** (CPF: 259.091.678-71).

O Dr. Rafael Tentor Domingues, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno compreendendo o lote nº 28, da quadra nº 07, do Bairro Vila dos Comerciantes II, na cidade de Marília, medindo 8,50 metros de frente para a Rua Santo Marco Gravena nº 87 (antiga Rua C - Conforme Av. 2); por 20,00 metros da frente aos fundos; área de 170,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote nº 27, de outro lado com o lote nº 29; nos fundos com o lote nº 08 e, pela frente com a citada via pública; distante 60,69 metros da esquina da Rua Amador Bueno, em virtude da curvatura existente na esquina e, localizado do lado ímpar da numeração. **Contribuinte nº 8035600** (Conforme fls. 178). **BENFEITORIAS:** Conforme consta na Av. 02 da referida matrícula, bem como no laudo de avaliação de fls. 162/175, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Santo Marco Gravena nº 87, Vila dos Comerciantes, Marília/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado 01 (um) Prédio Residencial, construído com blocos cerâmico, coberto por telhas de barro, teto forrado em PVC; 01 (um) WC social com azulejos/laje; 01 (um) WC de serviço; Copa/cozinha com azulejos; área de serviço; 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, Garaagem para 01 (um) auto coberta; Portão de acesso para veículo e social em chapa galvanizada. O imóvel possui a área construída de 106,38 m² e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples e regulares. Matrícula nº 38.637 do 1ª CRI de Marília/SP.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 331,82 (atualizado até 12/12/2023).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 222.972,10 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - OBSERVAÇÃO: Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar. Nos termos do art. 1.322, do Código Civil, terão preferência as partes, condôminos, ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/05/2025 às 10h20min, e termina em 09/05/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 09/05/2025 às 10h21min, e termina em 29/05/2025 às 10h20min.

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 90% do valor da avaliação (2ª Praça), *tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$ 5.000,00 para fins de lanço superiores ao lanço corrente, conforme Artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009*. 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 - 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 lanço (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 - 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.

10 - 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.*

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 requerida LUCIANA HERNANDES GUTIERRES (ou LUCIANA HERNANDES GUTIERRES FERREIRA), seu cônjuge, se casada for, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Marília, 27 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RAFAEL TENTOR DOMINGUES
JUIZ DE DIREITO