

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **RONALDO DOS SANTOS NOGUEIRA** (CPF: 297.553.458-25), seu cônjuge, se casado for, do coproprietário **ALEX DOS SANTOS NOGUEIRA** (CPF: 375.824.118-97), seu cônjuge, se casado for, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ: 46.523.239/0001-47), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0009637-34.2020.8.26.0564 – Ordem nº 1008/2019**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO ESPANHA II** (CNPJ: 01.958.523/0001-08).

A Dra. Tainá Guimarães Ezequiel, 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 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Galícia, Bloco 17, integrante do Condomínio Espanha II, situado na Rua Tiradentes, nº 1815, contendo dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro social, com a área privativa de 40,02 m², área comum de 6,7637 m², totalizando a área construída de 46,7837 m², equivalente a uma fração ideal de 0,2778%, que corresponde a 66,88563 m² no terreno. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga em local indeterminado, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio ou pequeno, no estacionamento coletivo do condomínio, com auxílio de manobrista, cuja área encontra-se computada na área comum anteriormente referida. O terreno onde está assentado o Condomínio Espanha II encerra a área de 24.078,83 m². **Contribuinte nº 003.047.015.323** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 81.023 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 154/164, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Tiradentes, 1.815, São Bernardo do Campo/SP. O Apartamento é composto de Sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 81023, conforme **R. 18 (27/02/2015)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 19 (07/05/2021)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 16.113,57 (até 08/04/2025).*

OBS²: *Conforme consta às fls. 279/296 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF juntou planilha de débitos que recaem sobre o imóvel, no valor de R\$ 151.388,20 (atualizado até 31/01/2024).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 178.896,06 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITOS DO IMÓVEL - R\$ 23.502,62 (agosto/2024 – Conforme fls. 347/354 dos autos, sendo R\$ 8.950,27, oriundo da presente ação e o valor de R\$ 14.552,35, oriundo do Processo nº 0018470-36.2023.8.26.0564, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/06/2025 às 11h40min, e termina em 09/06/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 09/06/2025 às 11h41min, e termina em 30/06/2025 às 11h40min.

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). 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 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.

9 - 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.

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. 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.

Fica o executado RONALDO DOS SANTOS NOGUEIRA, seu cônjuge, se casado for, o coproprietário ALEX DOS SANTOS NOGUEIRA, seu cônjuge, se casado for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/04/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 08 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente, Digitei.

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

TAINÁ GUIMARÃES EZEQUIEL
JUÍZA DE DIREITO