

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça dos DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM de bem imóvel e para intimação dos executados **VALTER FERNANDO SCHIAVINATO JUNIOR** (CPF: 258.277.918-06), **MARIA DO CARMO DOMINGOS** (CPF: 282.157.408-80), seus cônjuges se casados forem, a credora hipotecária **CIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU** (CNPJ: 47.865.597/0001-09), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança De Condomínio), **Processo nº 0038653-45.2008.8.26.0405**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO I** (CNPJ: 04.213.454/0001-00).

O Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, 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 QUE OS EXECUTADOS POSSUEM sobre o Apartamento número 36, do Bloco 04, localizado no 3º andar, do Conjunto Residencial São Francisco I, a Rua Agostinho Navarro nº 971, Osasco/SP, com a área útil de 45,5000m², área comum de 7,00844m², área total de 52,50844m², e a parte ideal de terreno de 0,126904%, cabendo-lhe uma vaga de garagem em local indeterminado. **Contribuinte nº 2224588808 (Fls. 751/753). Matrícula nº 69.238 do 1ª CRI de Osasco/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 69.238, conforme **R.03 (20/01/2003)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor de Cia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 564/657 dos autos, o imóvel apresenta a seguinte subdivisão: sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço, com os seguintes acabamentos: piso cerâmico, paredes com revestimento, azulejos, argamassa, textura e pintura, molduras em gesso, laje de concreto revestida com argamassa e pintura, plafons e soquetes, portas em madeira, esquadrias em aço, grades de alumínio anodizado, pias em granito, aparelhos sanitários e tanque em louça, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

OBS: Conforme fls. 736/749 dos autos, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, informa que o Apartamento nº 36 do Bloco 04, localizado na Rua Agostinho Navarro nº 971, Osasco/SP, em nome de Maria do Carmo Domingos e Valter Fernando Schiavinato Junior, está com o contrato de financiamento ativo desde 01/2003, valor para regularização dos débitos até 17/01/2025 é R\$ 185.746,85. Cumpre ressaltar que o valor para quitação do financiamento até 14/01/2025 é R\$ 77.202,88, valor este que deverá ser liquidado perante esta Cia. Ressalta ainda que numa eventual penhora dos direitos, do referido imóvel, o instrumento de quitação será transmitido em nome dos mutuários originais, e que a transferência para eventuais compradores poderá ser realizada no cartório de imóveis de acordo com os critérios e procedimento do mesmo.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 9.254,97 até 13/01/2025 (Conforme fls. 751/752 dos autos)

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 175.000,00 (maio de 2024 - fls. 564/657).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 183.521,32 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 62.731,60 (novembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/06/2025 às 10h50min, e termina em 30/06/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 30/06/2025 às 10h51min, e termina em 21/07/2025 às 10h50min.

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 65% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.tjsp>, 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat. CPF: 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 a 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 o(a) leiloeiro(a) 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.

Ficam os executados VALTER FERNANDO SCHIAVINATO JUNIOR, MARIA DO CARMO DOMINGOS, seus cônjuges se casados forem, a credora hipotecária CIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/10/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco/SP, 25 de abril de 2025.

LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUIZ DE DIREITO