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 **KATIA APARECIDA GONÇALVES OLEGÁRIO** (CPF: 290.412.668-60), seu cônjuge, se casada for, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004106-80.2021.8.26.0224 – Ordem nº 3015/2019**, em trâmite na **9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTIGUARA** (CNPJ: 27.251.475/0001-07).

O Dr. Paulo Rogério Bonini, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 302, localizada no 2º andar do Bloco 11, do condomínio denominado Condomínio Residencial Potiguara, com entrada pelo nº 259 da Rua da Pátria, no loteamento Residencial Parque das Aldeias II, no bairro Tijuco Preto, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 47,63 m², a área construída comum de 5,49 m², perfazendo a área construída total de 53,12 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003571429 no terreno (que possui 14.823,43 m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte anterior e do lado direito do bloco e confronta pela frente com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 11 em relação ao Bloco 8), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 11 em relação ao Bloco 10), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (entrada do bloco, situada no térreo, e hall de acesso aos apartamentos) e nos fundos com o apartamento de final 04. Quanto à vaga de garagem: Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R. 04 da matrícula nº 109.758) o seguinte: Uma vez que o condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 106 (cento e seis) veículos de uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas apartamentos e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade e nem de uso de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno. **Contribuinte nº 094.21.27.0465.00.000** (área maior). **Matrícula nº 126.826 do 1º CRI de Guarulhos/SP**. **BENFEITORIAS**: Conforme consta no laudo de avaliação (prova emprestada) de fls. 137/145, o referido imóvel encontra-se situado na Rua da Pátria, 259, no Bairro Tijuco Preto, Guarulhos/SP. Trata-se de Apartamento Padrão Econômico composto de 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) lavanderia. OBS: O condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 106 (cento e seis) veículos de uso dos condôminos, portanto nenhum condômino tem assegurado o direito de propriedade e nem de uso de uma vaga de garagem nem mesmo indeterminada. **ÔNUS**: Constam da referida matrícula nº 126826, conforme **R. 03 (03/04/2018)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 05 (06/09/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

OBS: Conforme consta às fls. 413/424 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF informa que o referido imóvel possui débito de R\$ 76.024,63 (agosto/2024).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 104.066,65 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. (Prova Emprestada oriunda do Processo nº 0004072-08.2021.8.26.0224, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 27.235,18 (julho/2023 – Conforme fls. 265/266 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/06/2025 às 10h30min, e termina em 13/06/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 13/06/2025 às 10h31min, e termina em 16/07/2025 às 10h30min.

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 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 eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os condominiais, fiscais e tributários, conforme o art.*

130, p. ún. do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 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 telefone 3003-0677 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 a executada KATIA APARECIDA GONÇALVES OLEGÁRIO, seu cônjuge, se casada for, bem como a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 17 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO ROGÉRIO BONINI
JUIZ DE DIREITO