EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de PRAÇA UNICA de DIREITOS DO FIDUCIANTE - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação da executada **AMANDA RAMALHO SILVA** (CPF: 446.797.398-27), coproprietário **RAFAEL APARECIDO FERREIRA DA SILVA** (CPF: 387.592.808-32), credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, REPRESENTADO POR SUA GESTORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1000070-55.2020.8.26.0048**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA /SP**, requerida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL JERONIMO DE CAMARGO IV** (CNPJ: 26.865.680/0001-08).

O Dr. ROGERIO A. CORREA DIAS, 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 - PARTE IDEAL (50%) -Metade ideal (50%) do apartamento 13, situado no 1º andar térreo da Torre 12(Conforme Av.01 - está situado no 1º andar) -, do Condomínio Residencial Jeronimo de Camargo IV, localizado na Estrada Municipal Nossa Senhora das Brotas, nº 1485, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 45,570m², área comum total de 87,486m² e área total de 133,056m², com fração ideal de 0,3571429% no terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com as seguintes confrontações: pela frente com hall e área de circulação do andar; do lado direito de quem do hall olha para o imóvel, com áreas do condomínio, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com apartamento 14; e nos fundos com áreas do condomínio. O Condomínio está edificado em um terreno com a área de 26.157,14m², correspondente ao Lote IV. **Contribuinte nº 09.245.227.000131806. Matrícula nº 120.759 do 1ª CRI de Atibaia/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 120759, conforme **Av.01(07/12/2016)**, O imóvel está situado no 1º andar, e não como constou. **Av.02(30/04/2019)**, Restrições - O imóvel constitui patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. **Av.03(30/04/2019)**, Contribuinte nº 09.245.227.00-0131806. **Av.04(30/04/2019)**, Proprietários AMANDA RAMALHO SILVA E RAFAEL APARECIDO FERREIRA DA SILVA. **R.05(30/04/2019)**, Alienação Fiduciária em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL -FAR, representado por sua gestora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.

OBSERVAÇÃO:

Conforme fls, 378 e seguintes: O preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação (fls. 355). Eventuais propostas de aquisição por valor inferior desde que sejam, no mínimo, correspondentes à soma dos valores mencionados no item 1 desta decisão e não inferiores a 50% do valor da avaliação serão, no entanto, consignadas nos autos para exame.

As. fls, 359 a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora fiduciária declara em 26/02/2025 que " Tendo em vista a Decisão (fls. 355), em que este Juízo determinou que a CEF indique o valor atual do saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário nº171002339960, em nome de AMANDA RAMALHO SILVA (CPF/MF nº446.797.398-27), informa-se que, conforme anexo, o contrato está em processo de liquidação conforme CHB com benefício BPC - Portaria MCID 1248/2023 FAR/FDS/PNHR.

Para ter direito a liquidação pela portaria acima, é necessário o pagamento de pelos menos 60 prestações. Neste caso o mutuário pagou 58 prestações, ficando com saldo devedor de 02 prestações, conforme planilhas anexas.

Saldo devedor R\$ 299,41(02/2025).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 49.036,20 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 98.072,39 (abril/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 49.036,20 (abril/2025) - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 11.506,79 (dezembro/2024 – Fls. 353-354).

4 - DATA DA PRAÇAS – começa em 27/06/2025 às 10h00min, e termina em 27/10/2025 às 10h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA –

Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao do valor da avaliação.

Preço mínimo a ser observado para alienação é o da AVALIAÇÃO.

Eventuais propostas de aquisição por valor inferior serão consignadas nos autos para exame.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

Eventuais propostas de aquisição por valor inferior desde que sejam, no mínimo, correspondentes à soma dos valores mencionados no item 1 desta decisão (*por primeiro, anoto que o valor do débito em aberto junto à fiduciária é de R\$ 299,41 (fls. 375 – para fevereiro/25) e o do débito aqui em execução é de R\$ 11.506,79 (fls. 351/354 – para dezembro/24)*) e não inferiores a 50% do valor da avaliação serão, no entanto, consignadas nos autos para exame.

O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: **50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento.**

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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).

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 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.

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 as 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 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@portazuk.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 AMANDA RAMALHO SILVA, coproprietário RAFAEL APARECIDO FERREIRA DA SILVA, credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, REPRESENTADO POR SUA GESTORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/02/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 25 de abril de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ROGERIO A. CORREA DIAS
JUIZ DE DIREITO