



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento: das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002286-81.2014.8.26.0091/01**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Nova Bras Cubas I**
 Executado: **Alexandre Jose Gatti Pietzak**

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado ALEXANDRE JOSÉ GATTI PIETZAK (CPF: 139.104.578-51), seu cônjuge, se casado for, bem como a 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 0002286-81.2014.8.26.0091 – Ordem nº 1069/2014, em trâmite na 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BRÁS CUBAS I (CNPJ: 15.659.257/0001-27).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, do Foro de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Dr(a). Ana Carmem de Souza Silva, 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 13, do Residencial Nova Brás Cubas I, situado no primeiro andar ou primeiro pavimento - tipo B, Bloco 16, localizado na Rua São Francisco nº 101, Bairro do Jundiá, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, do Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, com a seguinte descrição: contém cozinha, área de serviço, sala de estar, 01 banheiro e 02 dormitórios, possui 54,91 m² de área privativa, 10,35 m² de área de garagem descoberta, 70,2179 m² de área comum coberta/descoberta, 135,4779 m² de área total (real), fração ideal no terreno de 0,00202600, correspondente a 90,251999 m²; confronta pela frente com a área de circulação de pedestres e Apartamento nº 14 - Tipo C, pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com hall social, caixa de escada e área de circulação de pedestres, e pelos fundos com área de circulação de pedestres. Fica vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem sob nº 284. Contribuinte nº S. 21-Q. 041-UN. 002-SB. UN. – DG. 6 (área maior). Matrícula nº 75.691 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 619/632, o referido imóvel encontra-se situado na Rua São Francisco, nº 101, Residencial Brás Cubas 1, Mogi das Cruzes/SP. O apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e vaga de garagem sob nº 284. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 75691, conforme Av. 04 (15/03/2012), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av. 05 (03/08/2016) e Av. 06 (21/11/2019), PENHORA EXEQUENDA e EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO.

OBS: Conforme constam as fls. 950/951 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 47.862,41 (atualizado até 05/02/2025).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:

das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: molicruzeslfam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 274.570,33 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 90.018,57 (março/2025 – Conforme fls. 954/964 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/08/2025 às 10h30min, e termina em 04/08/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 04/08/2025 às 10h31min, e termina em 25/08/2025 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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. Em que pese o crédito condominial ter preferência, uma vez penhorados apenas os direitos aquisitivos do bem imóvel, para futura consolidação plena da propriedade do bem, deverá ser feita primeira a quitação integral quitação do valor do saldo devedor, referente ao contrato de alienação fiduciária, bem como caberá ao arrematante os trâmites para referida quitação. 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
 das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)
 2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 o executado ALEXANDRE JOSÉ GATTI PIETZAK, seu cônjuge, se casado 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 07/06/2016. Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2163650-58.2024.8.26.0000, que foi negado o provimento, bem como os Embargos de Declaração Cível nº 2163650-58.2024.8.26.0000/50000, que foram rejeitados e encontra-se aguardando o trânsito em julgado. Será o presente edital publicado na forma da lei. Dado e passado nesta cidade de Mogi das Cruzes, aos 12 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**