

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **LUCIANA MARQUES DA SILVA** (CPF: 329.629.728-61), **FELIPE TADEU DE SOUZA CRUZ** (CPF: 294.255.978-04), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 1014297-55.2015.8.26.0006**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO SPAZIO SAN JONAS** (CNPJ: 13.413.780/0001-43).

O(A) Dr(a). Sinval Ribeiro de Souza, MM. Juiz(a) 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 -APARTAMENTO Nº 402, localizado no 3º PAVIMENTO do "BLOCO 4" integrante do "SPAZIO SAN JONAS", situado na Rua Manaquiri nº 78, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo uma área privativa de 41,2400m², além de uma área privativa descoberta de 10,8000m² (estando nesta, incluída a vaga de garagem) totalizando uma área privativa de 52,0400m², uma área de uso comum coberta de 6,0454m², além de uma área de uso comum descoberta de 24,5724m²,totalizando uma área comum de 30,6178m², perfazendo a área real total de 82,6578m²,correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,005147%, vinculada a VAGA DE GARAGEM nº 129. **Contribuinte nº 147.203.01575. Matrícula nº 149.677 do 16º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 149677, conforme **R-7(23/809/2014)**, A propriedade do imóvel a LUCIANA MARQUES DA SILVA e seu marido FELIPE TADEU DE SOUZA CRUZ. **R.8(23/809/2014)**, Alienação Fiduciária do imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **AV-9(23/09/2014)**, A credora fiduciária emitiu cédula de crédito imobiliário nº 144440690344-4, Série 0914, integral, garantida pela alienação fiduciária registrada sob o nº 8 nesta matrícula, tendo como instituição custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedores a LUCIANA MARQUES DA SILVA e seu marido FELIPE TADEU DE SOUZA CRUZ. **AV-10(06/03/2018)**, Penhora exequenda dos direitos.

OBS: Consta, às fls. 561/567, manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária, informando a consolidação da propriedade do imóvel, requerendo a não designação/cancelamento de leilão judicial para a alienação dos direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária, ou que conste expressamente do edital a informação de que o arrematante deverá quitar a dívida com a CAIXA, a qual se encontra no montante de R\$2 47.899,67, atualizado até 29/08/2024, incluindo despesas operacionais e administrativas como procedimento extrajudicial e honorários.

OBS.2: Consta, às fls. 568/586, Demonstrativo de Débito do Contrato nº 144440690344.4 em nome da coexecutada LUCIANA MARQUES DA SILVA, referente a Alienação Fiduciária do imóvel junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, constando como saldo devedor, em 29/08/2024, o valor de R\$ 247.899,67, constando as seguintes observações: "DESPESAS RECUPERÁVEIS: 1.462,91. CONTRATO EXECUTADO - IMÓVEL RETOMADO PELO AGENTE. CONTRATO EM EXECUÇÃO. PROCESSO SIALF0000005882224 FASE: 071. EXISTE PROCESSO DE EXECUCAO EM ABERTO. LIQUIDACAO NAO PERMITIDA".

OBS³: Não consta na matrícula atualizada do imóvel a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária.

OBS⁴: *Decisão de fls. "Páginas 561/567: o crédito condominial prefere àquele provindo da alienação fiduciária, que se sub-roga no produto da arrematação."*

OBS⁵: *Conforme Fls, 554 "O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação."*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 282.590,94 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 120.815,36 (outubro/2024 – Fls. 588).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/07/2025 às 10h20min, e termina em 31/07/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 31/07/2025 às 10h21min, e termina em 20/08/2025 às 10h20min.

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 60% 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; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 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 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.

Ficam os requeridos LUCIANA MARQUES DA SILVA, FELIPE TADEU DE SOUZA CRUZ, credor fiduciário 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 04/12/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de junho de 2025.

SINVAL RIBEIRO DE SOUZA
JUIZ(A) DE DIREITO