

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 **GLEICI REGINA ARRUDA RODRIGUES** (CPF: 378.688.528-10), seu cônjuge, se casada for, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como a credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARACATUBA** (CNPJ: 45.511.847/0001-79), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1006682-86.2022.8.26.0032 – Ordem nº 649/2022**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP**, requerida por **ALTA VISTA CONDOMÍNIO CLUBE** (CNPJ: 15.865.053/0001-42).

O Dr. Carlos Eduardo Zanini Maciel, 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 o Apartamento nº 406, Bloco 26, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Empreendimento denominado Alta Vista Condomínio Clube, situado na Avenida Umarama, na cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área real total de 98,952 m², sendo 47,650 m² de área real privativa coberta; 10,800 m² de área real de estacionamento de divisão proporcional; 40,502 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001238497, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob nº 574, com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo ou 1º pavimento. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 48.400,00 m². **Contribuinte nº 2.22.00.01.0048.0148.26.30** (Conforme fls. 273 dos autos). **Matrícula nº 95.262 do CRI de Araçatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 95262, conforme **R. 02 (16/05/2012)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 04 (17/07/2023)**, PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE em favor da EXEQUENTE, Processo nº 1008998-72.2022.8.26.0032, 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP. **Av. 05 (20/12/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

OBS: *Constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa no valor de R\$ 7.844,49 (até 05/06/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: o montante adimplido pela devedora até setembro de 2024, isto é R\$ 49.825,12, o qual será atualizado por ocasião da alienação, com oportuna intimação da credora fiduciária para que informe a quantia paga pela executada até a data designada para o leilão.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 13.763,55 (novembro/2024 – Conforme fls. 372/373 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO:

- a) Conforme constam as fls. 334/366 e fls. 406/438 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF informa o seguinte: O contrato habitacional refere-se ao financiamento 8555520967774, e deste consta que o valor de R\$ 49.825,12 foi pago pela mutuária (até a data de 25/09/2024), sendo que o Contrato encontra-se ativo, com valor atual da dívida no total de R\$ 76.237,20 (atualizado até a data de 24/06/2025).
- b) Conforme consta na decisão fls. 385: “Eventual interessado deverá efetuar o pagamento do débito pendente emergente do financiamento correspondente (págs. 406/438) para adquirir a respectiva propriedade ou assumir a posição contratual da parte executada com a permissão da credora fiduciária”. O arrematante deverá quitar integralmente o saldo devedor emergente do financiamento para adquirir a propriedade do imóvel, sendo vedada a sub-rogação do contrato.

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/08/2025 às 11h40min, e termina em 11/08/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 11/08/2025 às 11h41min, e termina em 01/09/2025 às 11h40min.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante à credora fiduciária até o mês da data designada (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). *A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante (art. 892 do CPC). Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar até o início do leilão sua proposta por escrito, observando quanto ao valor da proposta o disposto no art. 895, I e II, do CPC, e com oferta de pelo menos 25% à vista, sendo o restante parcelado em até 30 meses, com correção monetária, e garantido por caução idônea, quando se tratar de móvel, e por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóvel, nos termos do art. 895, I e §§ 1º e 2º, do CPC, mediante apreciação do Juízo (art. 895, § 8º, do CPC).*

8 - 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).

9 - 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.

10 - 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.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - *Caso haja desistência do leilão ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte desistente ou executada arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação.*

12 - 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

lhes são impostas. 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.

13 - 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.*

14 - 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.

15 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

16 - 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@portalmazuk.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 GLEICI REGINA ARRUDA RODRIGUES, seu cônjuge, se casada for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARACATUBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/12/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba, 27 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CARLOS EDUARDO ZANINI MACIEL
JUIZ DE DIREITO

