

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **LUCIANE MARTINI DOS SANTOS** (CPF: 306.529.408-70), **GUSTAVO MARTINI DOS SANTOS** (CPF: 517.192.888-60), **VINICIUS MARTINI DOS SANTOS** (CPF: 517.193.308-16), na pessoa de seu representante legal **LUCIANE MARTINI DOS SANTOS** (CPF: 306.529.408-70), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0975-15), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1007809-98.2022.8.26.0019**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CORAL** (CNPJ: 17.097.979/0001-60).

O(A) Dr(a). Fabio Rodrigues Fazuoli, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo nível 98,87 do "CONDOMÍNIO CORAL", à Rua Flórida, nº 73, situado no loteamento denominado "Jardim Dona Judith", em Americana, contendo: sala, cozinha, área de serviço (AS), lavabo, duas (02) suítes e área livre exclusiva de quintal localizada no pavimento térreo nível 98,77, fora da projeção do bloco, medindo 16,00m<sup>2</sup> (2,00m x 8,00m) com área permeável e viela sanitária de 2,00 metros de largura; possuindo uma área útil privativa construída de 72,24m<sup>2</sup>, área comum construída de 5,97071m<sup>2</sup>, área total construída de 78,21071m<sup>2</sup>, área total privativa de 88,24m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 8,4582%; cabendo-lhe, ainda, o direito ao uso de uma (01) vaga de estacionamento indeterminada na área de uso comum do condomínio, localizada no pavimento térreo nível 98,77, fora da projeção do bloco. O terreno sobre o qual se assenta o referido empreendimento imobiliário é composto pelo lote nº 11-A, da quadra "C", medindo 24,00 metros de frente para a Rua Flórida; mesma medida nos fundos, confrontando com parte do lote 3, com o lote 5 e com parte do lote 6; 27,00 metros em ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com os lotes 1 e 2, e do outro com o lote 10, perfazendo uma área superficial de 648,00 metros quadrados, possuindo nos fundos, em uma parte do lote, uma viela sanitária de 2,00 metros de largura. **Contribuinte nº 20.0149.0049.003. Matrícula nº 114.303 do 01ª CRI de Americana/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 114303, conforme **R.04 (30/06/2017)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credor: Caixa Econômica Federal. **AV.05 (21/11/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** Conforme consta às fls. 233-236 dos autos, sobre o imóvel objeto deste edital incide débito decorrente de Alienação Fiduciária, cujo saldo devedor atualizado até março de 2026 monta a quantia de R\$ 105.877,71. Ressalte-se que o referido débito, bem como eventuais parcelas vincendas e encargos contratuais, passará a ser de exclusiva responsabilidade do arrematante, que se sub-rogará nos direitos e obrigações do devedor fiduciante perante a instituição financeira credora.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 – VALOR SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE - R\$ 113.114,26 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 43.645,40 (março/2026).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/06/2026 às 13h20min, e termina em 17/06/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 17/06/2026 às 13h21min, e termina em 07/07/2026 às 13h20min.**

**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 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; (ii) 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.

**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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 o(a) leiloeiro(a) 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](mailto: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 o(s) requerido(s) LUCIANE MARTINI DOS SANTOS, GUSTAVO MARTINI DOS SANTOS, VINICIUS MARTINI DOS SANTOS, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA 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 10/07/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Americana, 12 de abril de 2026.

---

**FABIO RODRIGUES FAZUOLI**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**