

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação da executada **MARIANY KOHLER VIEIRA** (CPF: 364.121.608-76), seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM** (CNPJ: 46.634.051/0001-76) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1001069-98.2023.8.26.0663**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOTORANTIM/SP**, requerida por **RESIDENCIAL BELA VISTA** (CNPJ: 24.889.181/0001-17).

O Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi, 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 - Unidade autônoma designada pelo apartamento nº 104, localizada no pavimento térreo do Bloco 6D, do Subcondomínio D, parte integrante do condomínio denominado Residencial Bela Vista, situado nesta cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Mezadri nº 619, com área privativa de 45,20 metros quadrados, a qual somada com a área comum proporcional de 28,13 metros quadrados e com a área comum não proporcional de 10,80 metros quadrados, totalizando a área comum de 38,93 metros quadrados, perfaz a área total de 84,13 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,091120923 no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, identificada pelo nº 96, para a guarda de veículo de médio porte, localizada no estacionamento do condomínio. **Contribuinte nº 13.25.25.9000.10.000.0.10 (em maior porção). Matrícula nº 24.399 do 1º CRI de Votorantim/SP.**

ÔNUS: Constan na Matrícula nº 24.399, conforme **R.05 (04/12/2017)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.06 (06/12/2018)** averbação para constar que a unidade autônoma objeto desta matrícula faz parte integrante do Condomínio Residencial Bela Vista, situado na Rua Oswaldo Mezadri nº 619. **Av.07 (10/04/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme fls. 202/238 dos autos, constam débitos da alienação fiduciária junto a Caixa Econômica Federal - CEF no valor de R\$ 126.361,81 em 02/10/2024.

OBS2: Conforme Decisão de fls. 305/307 dos autos, não havendo lance superior à importância da avaliação seguir-se-á a realização de segunda hasta, quando não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação, se efetivando pelo maior lance ofertado, desde que o valor oferecido seja superior ao montante necessário à quitação das dívidas tributárias, condominiais e do saldo devedor do contrato de financiamento junto à instituição financeira. À ordem de preferência de crédito, fica estabelecido o seguinte: Os débitos fiscais incidentes sobre o imóvel têm prioridade absoluta, conforme prevê o Art. 186, do Código Tributário Nacional. A seguir, serão pagas as taxas condominiais ou de associação de moradores incidentes sobre o imóvel, nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, que dispõe sobre a ordem de preferência na distribuição do produto da alienação do bem penhorado. A preferência é dada aos créditos que têm natureza propter rem, como é o caso das taxas condominiais. Portanto a taxa condominial deve ser satisfeita antes dos créditos fiduciários, o que é corroborado pela Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.

OBS3: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Votorantim, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Fica Autorizado os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 180.000,00 (novembro de 2024 - fls. 239).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 194.281,11 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 21.821,98 (fevereiro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/07/2026 às 10h50min, e termina em 24/07/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 24/07/2026 às 10h51min, e termina em 13/08/2026 às 10h50min.

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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

OBS: O valor oferecido tem que ser superior ao montante necessário à quitação das dívidas tributárias, condominiais e do saldo devedor do contrato de financiamento junto à instituição financeira.

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@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 a executada MARIANY KOHLER VIEIRA, seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/03/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Votorantim/SP, 26 de maio de 2026.

FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO