

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **JOÃO NORBERTO DA SILVA GUERREIRO** (CPF: 279.655.308-64), seu cônjuge se casado for, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88), o terceiro interessado **MURILO DA SILVA MUNIZ** (CPF: 184.960.218-23), seu cônjuge se casado for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0009742-72.2019.8.26.0361**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO DE MIRAGE** (CNPJ: 17.293.816/0001-53).

O(A) Dr(a). Domingos Parra Neto, 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.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO BEM: Unidade Autônoma designada Apartamento nº 402 - Tipo E, em construção, que se localizará no 3º Pavimento - Bloco 1, do condomínio denominado "Spazio Mirage", situado na Avenida Brasil, esquina com a Rua Jugurtha Lorival Glória (parte dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54 da quadra 16), da Vila Mogi Moderno, no Bairro do Ipiranga, perímetro urbano deste Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, assim descrita e caracterizada: conterà sala, área de circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço; possuirá área real privativa de 56,9100m² (estando incluída uma vaga de garagem com área de 10,3500m²), área real de uso comum de 68,8007m², área real total de 125,7107m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,010154646; e, confrontará, tomando-se como referência de quem da área de circulação interna olha para o apartamento, pela frente com o hall, com parte do apartamento 404 (em construção) e com as áreas externas do condomínio, pelo lado direito com parte do apartamento 401 (em construção) e com as áreas externas do condomínio. pelo esquerdo e pelos fundos com as áreas externas do condomínio. Ficará vinculada a esta unidade autônoma (em construção) a vaga de garagem nº 57. **Contribuinte Municipal nº 28.005.039.026.6. Matrícula nº 82.087 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP.**

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 82.087, conforme **R.04 (13/08/2013)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.05 (11/11/2013)** averbação para constar a conclusão da construção do empreendimento residencial denominado "Spazio Mirage", situado na Avenida Brasil nº 1.500, Mogi Moderno, Mogi das Cruzes/SP. **Av.06 (13/05/2020)** averbação para constar penhora exequenda.

DÉBITOS: 1) Conforme fls. 246/261 dos autos, o valor do débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal é de R\$ 214.441,66 (atualizado até 06/07/2022). **2)** Conforme fls. 491/493 dos autos, constam débitos de IPTU (2015 a 2026) junto a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes no valor de R\$ 16.629,71 até 03/06/2026.

OBSERVAÇÕES: 1) Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 140 dos autos, o Apartamento nº 402 do Condomínio Residencial Spazio Mirage, está situado à Avenida Brasil nº 1.500, Mogi Moderno, Mogi das Cruzes/SP e foi avaliado em R\$ 185.000,00 (Março de 2021). **2)** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

Conforme Decisão de fls. 541/542 dos autos, o imóvel será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou débitos anteriores (inclusive de natureza propter rem e de alienação fiduciária), sub-rogando-se eventuais ônus e créditos no preço da arrematação, em observância ao art. 908, § 1º, do CPC.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 250.915,93 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 129.232,25 (agosto/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/09/2026 às 14h00min, e termina em 30/09/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 30/09/2026 às 14h01min, e termina em 21/10/2026 às 14h00min.

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). 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).

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). 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 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, 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 JOÃO NORBERTO DA SILVA GUERREIRO, seu cônjuge se casado for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, o terceiro interessado MURILO DA SILVA MUNIZ, seu cônjuge se casado for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/03/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi das Cruzes/SP, 11 de agosto de 2026.

DOMINGOS PARRA NETO
JUIZ DE DIREITO