

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **DAVID FERNANDES FERREIRA** (CPF: 307.250.428-85), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1001385-03.2021.8.26.0269**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO MORADAS ITAPETININGA** (CNPJ: 12.951.261/0001-76).

O Dr. Alfredo Gehring Cardoso Falchi Fonseca, 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 -A unidade residencial representada pela casa nº. 178 (cento e setenta e oito), modelo M4OA, do Condomínio Moradas Itapetininga, localizado no lado par da Rua Francisco Weiss Júnior, nº. 1.555, Bairro Taboãozinho, na cidade e comarca de Itapetininga, constituída de sala de estar/jantar, dois (2) dormitórios, cozinha, lavanderia, WC social, área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (1) automóvel de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 40,4700m², área comum de construção de 0,6910m², totalizando a área construída de 41,1610m²; sendo que a construção ocupará a área de 40,4700m² em seu terreno privativa, o qual mede 5,00 metros de frente para a via de acesso quatro (04); 5,00 metros aos fundos, confrontando com área verde, 21,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso quatro (04) e olha para o terreno, confrontando com e terreno de uso privativa da casa cento e oitenta (180), e 21,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa cento e setenta e seis (176) com a qual e geminada, encerrando a área superficial de 105,0000m² (sendo 40,4700m² de ocupação da construção e 64,5300m² de área de ocupação descoberta destinada a área a área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (1) automóvel de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 129,5538m² no todo terreno encerra a área total de terreno no condômino, com uma fração ideal de 234,5538m² ou 0,1347%.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 75.676 do 1ª CRI de Itapetininga/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 75676, conforme **Av.1 (31/03/2011)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, **Av.2 (07/01/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda.

OBS¹: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, ante a ausência do número de contribuinte.

OBS²: Conta às fls. 231/266 a planilha de débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 31.882,64 em 19/12/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AValiação DO IMÓVEL – R\$ 182.474,10 (novembro/2025 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 384/410).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 189.613,82 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 87.820,94 (outubro/2024, fls. 207).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/09/2026 às 15h40min, e termina em 21/09/2026 às 15h40min; 2ª Praça começa em 21/09/2026 às 15h41min, e termina em 13/10/2026 às 15h40min.

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; (i) 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 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).

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.

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 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.

Ficam o(s) executado(s) DAVID FERNANDES FERREIRA, 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 09/08/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapetininga, 23 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ALFREDO GEHRING CARDOSO FALCHI FONSECA

JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPETININGA
FORO DE ITAPETININGA
1ª VARA CÍVEL
Praça dos Três Poderes, SN, . - Jardim Marabá
CEP: 18213-540 - Itapetininga - SP
Telefone: (15) 3511-2901 - E-mail: upj1a4cvitapet@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1001385-03.2021.8.26.0269**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Moradas Itapetininga**
Executado: **David Fernandes Ferreira**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alfredo Gehring Cardoso Falchi Fonseca**

Vistos.

Providencie a serventia a conferência do edital de leilão (fls 457/460) se em conformidade com o Termo de Penhora fls 198/199, bem como o valor da avaliação do bem.

Se em termos, certifique-se e encaminhe e-mail ao leiloeiro para dar prosseguimento à hasta pública agendada para a 1ª Praça começa em 18/09/2026 às 15h40min, e termina em 21/09/2026 às 15h40min; 2ª Praça começa em 21/09/2026 às 15h41min, e termina em 13/10/2026 às 15h40min.

Int.

Itapetininga, 31 de julho de 2026.

(Assinado Digitalmente)