

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **BENTERRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA** (CNPJ: 09.110.301/0001-42), **TERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ERELI** (CNPJ: 34.031.160/0001-10), **J PINHEIRO DESENVOLVIMETNO IMOBILIÁRIO EPP EIRELI** (CNPJ: 19.291.755/0001-10), **WANDA MARIA NOGUEIRA DA SILVA** (CPF: 089.960.948-11), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003181-37.2022.8.26.0099**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **CASABLANCA CONSTRUÇÃO E SERVIÇOS LTDA** (CNPJ: 24.251.270/0001-33), **BRUNA HELENA GOIS PAES ALVES** (CPF: 383.393.208-23).

O Dr. FABIO FRANCO DE CAMARGO, 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 - Um lote de terreno sob número 04 (quatro), da quadra A, com área de 1.082,10m² (hum mil e oitenta e dois virgula dez metros quadrados), no Loteamento denominado Estancia Bela Visa, bairro do Rio Abaixo, **município de TUIUTI**, desta comarca de Bragança Paulista, medindo 9,83m (nove metros e oitenta e três centímetros) + 12,94m (doze metros e noventa e quatro centímetros) de frente para a Estrada Municipal, 42,37m (quarenta e dois metros e trinta e sete centímetros) do lado esquerdo confrontando com o lote 05 (cinco), 50,69m (cinquenta metros e sessenta e nove centímetros) do lado direito confrontando com o lote 03 (três) e nos fundos, 20,27m (vinte metros e vinte e sete centímetros) em curva confrontando com a Rua 5 (cinco) + 10,88m (dez metros e oitenta e oito centímetros) confrontando com o lote 09 (nove) **Contribuinte nº 16.790. Matrícula nº 75.062 do 1º CRI de Bragança Paulista/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 75062, conforme **Av.01(15/12/2011)**, Area Non Aedificandi - incide uma faixa non aedificandi com 15,00 de largura paralela a divisa com a Rodovia SP 95. **Av.02(15/12/2011)**, Clausula Restritiva - Loteamento Estância Bela Vista. **Av.03(18/12/2020)**, Contribuinte: 16790. **Av.04(18/12/2020)**, Dação em pagamento em favor de TERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI. **R.05(10/12/2021)**, Hipoteca Judiciaria em favor de Casablanca Construção e Serviços Ltda, Processo nº 1008557-55.2020.8.26.0099, 3ª VC/Bragança Paulista. **R.06(10/12/2021)**, Hipoteca Judiciaria em favor de Bruna Helena Gois Paes Alves, ora executada. **Av.07(26/04/2023)**, Penhora Exequenda.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 160.944,11 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 70.029,11 (fevereiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/04/2024 às 11h30min, e termina em 09/04/2024 às 11h30min; 2ª Praça começa em 09/04/2024 às 11h31min, e termina em 30/04/2024 às 11h30min.

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 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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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 telefone 3003-0677 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.

Ficam os requeridos BENTERRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, TERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ERELI, J PINHEIRO DESENVOLVIMETNO IMOBILIÁRIO EPP EIRELI, WANDA MARIA NOGUEIRA DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/01/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 07 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FABIO FRANCO DE CAMARGO
JUIZ DE DIREITO