

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL** de bens imóveis e para intimação dos executados **LOJAS MM COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA** (CNPJ: 74.674.631/0001-22) na pessoa de seu representante legal, **ALCIO OLIVEIRA RIBAS ANDRADE** (CPF: 228.153.768-49), **PAULO RIBAS DE ANDRADE** (CPF: 224.500.788-35), **ALTAIR CORDEIRO DA SILVA** (CPF: 054.604.088-81), **VALMIR CRUZ DE MIRANDA** (CPF: 023.341.338-33), **LUIZ HENRIQUE JORGE** (CPF: 132.182.658-35), coproprietários **VOLGA DE OLIVEIRA ANDRADE** (CPF: 047.134.278-53), **ANA CLAUDIA ANDRIANI PEREIRA CASSIANO E SILVA** (CPF: 114.345.308-50), credores **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0001030-78.2011.8.26.0004**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO SA/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. RAPHAEL GARCIA PINTO, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001 - PARTE IDEAL (50%)** - Metade ideal de um Lote de terreno(VIDE BENFEITORIAS -ABAIXO), urbano, sem benfeitorias, sob n. 16 -B, da quadra M, desdobrado do lote 16, do loteamento denominado JARDIM SERRA DOS CRISTAIS no local denominado Gaturinho, no município de Cajamar e comarca de Jundiaí, com a área de 196,00m<sup>2</sup>., medindo 8,30 metros de frente para a Rua Barretos;26,00 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote confrontando com o lote 16-A; 23,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 16-A; 23,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 16-C;8,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 17. Cadastro na PM. sob nº 2444115132032000000 (em maior porção) **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 73.196 do 2º CRI de Jundiaí/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação às fls., no terreno tem uma construção idade aparente de 15 anos, área de construção = 97,20m<sup>2</sup>, localizado na Rua Barretos, nº 226.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 73196, conforme **15/12/1993**, Proprietários Alcio Oliveira Ribas de Andrade e Volga de Oliveira Andrade. **Av.02(29/07/2011)**, Distribuição de ação de execução em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 0000421-95.2011.8.26.0004, 2ª VC/Lapa. **Av.03(30/03/2023)**, Penhora Exequenda.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 173.289,05 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 346.578,10 (março/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - PARTE IDEAL (50%)** - Metade Ideal Metade ideal de um Lote de terreno (VIDE BENFEITORIAS-ABAIXO), urbano, sem benfeitorias, sob n. 16 -C, da quadra M, desdobrado do lote 16, do loteamento denominado JARDIM SERRA DOS CRISTAIS no local denominado Gaturinho, no município de Cajamar e comarca de Jundiaí, com a área de 193,50m<sup>2</sup>., medindo 9,30 metros de frente para a Rua Barretos;23,00 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote confrontando com o lote 16-B; 20,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 16-D; 9,00 metros no fundos, confrontando com o lote 17. Cadastro na PM. sob nº 244115132032000000 (em maior porção) **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 731.297 do 2º CRI de Jundiaí/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação às fls., no terreno tem uma construção de 2 pavimentos, idade aparente de 25 anos, necessitando de reparos simples a importantes (faltam alguns acabamentos externos e início da construção do terceiro pavimento) área de construção = 308,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Barretos, nº 218.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 731297, conforme **15/12/1993**, Proprietários Alcio Oliveira Ribas de Andrade e Volga de Oliveira Andrade. **Av.29/07/2011)**, Distribuição de ação de execução em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 0000421-95.2011.8.26.0004, 2ª VC/Lapa. **Av.03(30/03/2023)**, Penhora Exequenda.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 278.516,38 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 557.032,75 (março/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003 - PARTE IDEAL (50%)** - Metade ideal de um Lote de terreno(VIDE BENFEITORIAS -ABAIXO), urbano, sem benfeitorias, sob n. 16 -E, da quadra M, desdobrado do lote 16, do loteamento denominado JARDIM SERRA DOS CRISTAIS no local denominado Gaturinho, no município de Cajamar e comarca de Jundiai, com a área de 404,50m<sup>2</sup>., medindo 5,00 metros de frente para a Rua Barretos mais 18,00 metros em curva na confluência da Rua Barretos com a Rua Barão de Antonina; 17,00 metros do lado esquerdo de quem da rua Barretos olha para o lote confrontando com o lote 16-D; 3,00 metros do lado direito, confrontando com a Rua Barão de Antonina; 16,00 metros no fundos, confrontando com o lote 17. Cadastro na PM. sob nº 244145132032000000 (em maior porção) **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 73.199 do 2º CRI de Jundiai/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação, o local está dividido em dois lotes distintos.

1) Lote da esquina, situado no encontro das Rua Barretos com Barão de Antonina, uma construção simples sem acabamentos, idade aparente de 20 anos, com área de construção de 87,20m<sup>2</sup> mais cobertura de 26,00m<sup>2</sup>;

2) Lote na Rua Barretos, nº 198, uma construção com idade aparente de 20 anos, com 198,69m<sup>2</sup>.

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 73199, conforme **15/12/1993**, Proprietários Alcio Oliveira Ribas de Andrade e Volga de Oliveira Andrade. **Av.02(29/07/2011)**, Distribuição de ação de execução em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 0000421-95.2011.8.26.0004, 2ª VC/Lapa. **Av.03(30/03/2023)**, Penhora Exequenda.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 357.309,55 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 714.619,10 (março/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 004 - PARTE IDEAL (50%)** - Metade ideal do Lote de terreno(VIDE BENFEITORIAS -ABAIXO) urbano, sem benfeitoria, sob o número 18-A desdobrado do lote número 18 da quadra G, do loteamento JARDIM SERRA DOS CRISTAIS, no Bairro Guaturinho, no município de Cajamar, comarca de Jundiai, com a área de 235,00m<sup>2</sup>., medindo 5,20m de frente para a Rua Bananal, 47,00m do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 17; 47,7m do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 18-B; 4,20m nos fundos confrontando com o lote 01. Cadastro PM número 24.411.2390.0158.00000 **Contribuinte nº 244112390015800000. Matrícula nº 84.837 do 2º CRI de Jundiai/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação às fls., no terreno tem uma construção simples, idade aparente de 25 anos, área de construção = 359,37m<sup>2</sup>, localizado na Rua Pietrantonio Minchillo (antiga rua Bananal sem numeração, do lado do número 264).

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 84837, conforme **04/01/1999**, Proprietários Altair Cordeiro da Silva e Ana Claudia Andriani Pereira Cassiano e Silva. **Av.06(29/07/2011)**, Distribuição de Ação de Execução em favor de BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 0000421-95.2011.8.26.0004, 2ª VC/Lapa. **Av.07(26/02/2019)**, Indisponibilidade de bens de Altair Cordeiro da Silva, Processo nº 0001937-62.2013.8.26.0625, 1ª VT/Taubaté. **Av.08(03/04/2023)**, Penhora Exequenda.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 367.178,05 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 734.356,10 (março/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.176.293,03 (03/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**OBS:** Referente ao lote 001 será levado a leilão 50% do imóvel, referente ao lote 002 será levado a leilão 50% do imóvel, referente ao lote 003 será levado a leilão 50% do imóvel, referente ao lote 004 será levado a leilão 50% do imóvel.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 425.260,70 (fevereiro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/05/2024 às 15h50min, e termina em 05/06/2024 às 15h50min; 2ª Praça começa em 05/06/2024 às 15h51min, e termina em 25/06/2024 às 15h50min.**

**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 70% 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](mailto: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 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.

Ficam os executados LOJAS MM COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, ALCIO OLIVEIRA RIBAS ANDRADE, PAULO RIBAS DE ANDRADE, ALTAIR CORDEIRO DA SILVA, VALMIR CRUZ DE MIRANDA, LUIZ HENRIQUE JORGE, coproprietários VOLGA DE OLIVEIRA ANDRADE, ANA CLAUDIA ANDRIANI PEREIRA CASSIANO E SILVA, bem como os credores BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 07/12/2022, 07/12/2022, 07/12/2022, 07/12/2022 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**RAPHAEL GARCIA PINTO**  
**JUIZ DE DIREITO**