

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação das executadas **TRMAX CENTRO AUTOMOTIVO LTDA.** (CNPJ: 11.237.532/0001-63), na pessoa de seu representante legal; **SANDRA AUGUSTA NERI** (CPF: 920.268.938-53), seu cônjuge, se casada for, da credora hipotecária **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA.** (CNPJ: 40.299.810/0001-05), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU** (CNPJ: 46.523.148/0001-01), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1012279-03.2020.8.26.0001 – Ordem nº 819/2020**, em trâmite na **9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP**, requerida por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A** (CNPJ: 33.337.122/0001-27).

O Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior, 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 terreno situado à Estrada Municipal do Guarita, em zona urbana, distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapeverica da Serra/SP, bairro da Mombaça, com a área de 7.662,00 metros quadrados, que tem início no ponto 5 situado na lateral esquerda da Estrada Municipal da Guarita, aproximadamente a 2.043,00 metros de quem da Rodovia SP-214 vai para o bairro de Itararé. Deste ponto deflete à esquerda e segue com rumo de 22º19'49" e distância de 150,95 metros até o ponto 4 confrontando com propriedade de Maria Bernadete, Guarita Bezerra e seu marido Rubens Bezerra, deflete a direita com rumo de 52º07'34" NW e distância de 62,12 metros até o ponto 8, confrontando com propriedade de Euclides Ferreira Guarita, deflete a direita com rumo de 28º53'46" NE e distância de 129,07 metros até o ponto 9, confrontando com propriedade de Euclides Ferreira Guarita, deflete a direita e segue pela lateral direita da Estrada Municipal da Guarita de quem do bairro do Itararé vai para a Rodovia SP-214, com rumo de 74º28'26" SE e distância de 17,41 metros até o ponto 10, deflete a esquerda com rumo de 75º54'18" SE e distância de 28,10 metros até o ponto 5, início desta descrição, confrontando com a Estrada Municipal do Guarita. **Contribuinte nº 221421231000100000** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 31.763 do CRI de Itapeverica da Serra/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação (Prova Emprestada) de fls. 840/871, o referido imóvel encontra-se situado na Estrada Municipal do Guarita, Nº 2001 - Itararé, Embu Guaçu/SP. Sobre o terreno encontra-se erigida 04 (quatro) benfeitorias, sendo: 1) Casa de Padrão Médio, cujo estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples e tem a idade aparente de 25 anos. O imóvel possui a área construída de 194,00 m². Trata-se de um Sobrado composto de cozinha, banheiro e dormitórios; 2) Casa de Padrão Econômico, cujo estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples e tem a idade aparente de 25 anos. O imóvel possui a área construída de 29,15 m². Trata-se de um vestiário com sanitários; 3) Cobertura de Padrão Simples, cujo estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples e tem a idade aparente de 25 anos. O imóvel possui a área construída de 66,40 m²; 4) Casa Padrão Superior, cujo estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples e tem a idade aparente de 25 anos. O imóvel possui a área construída de 201,60 m². Trata-se de casa composta no pavimento térreo com sala, dormitórios, cozinha e banheiro; no pavimento inferior possui área de serviço, banheiro e dormitórios. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 31763, conforme **R. 13 (16/09/2016)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE e AM/PM COMESTÍVEIS LTDA. **Av. 14 (09/12/2020)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1102385-73.2018.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Capital/SP (23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP). **Av. 15 (10/03/2022)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1102383-06.2018.8.26.0100, 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 16 (06/04/2022)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constam Débitos de **IPTU/Dívida Ativa** no valor de **R\$ 66.164,70 (até 01/04/2024)**.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 1.693.579,25 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação. **(Prova Emprestada, oriunda do Processo nº 1102385-73.2018.8.26.0100, em trâmite na 23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP)**.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/05/2024 às 10h00min, e termina em 22/05/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 22/05/2024 às 10h01min, e termina em 12/06/2024 às 10h00min.

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 75% 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 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 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 as executadas TRMAX CENTRO AUTOMOTIVO LTDA., na pessoa de seu representante legal; SANDRA AUGUSTA NERI, seu cônjuge, se casada for, a credora hipotecária AM/PM COMESTÍVEIS LTDA., bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/03/2022. 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, 01 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO