

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS POSSESSÓRIOS que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **RODRIGO NOGUEIRA CYRINO** (CPF: 303.717.448-06), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1006886-48.2021.8.26.0006 – Ordem nº 1060/2021**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Luciana Mendes Simões Botelho, MM. Juíza 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 POSSESSÓRIOS que recaem sobre o Imóvel rural denominado módulo trinta e dois (M. 032), situado no município de Salesópolis, com frente para a Rua do Brás, sob nº 32, CEP: 08970-000, situado no bairro do Ribeirão do Pote, dentro das seguintes divisas e confrontações: Medindo o imóvel cento e quatro metros e cinquenta e oito centímetros (104,58 m) de frente para a precitada Rua do Brás, antiga estrada principal; trezentos e sessenta e dois metros e sessenta e quatro centímetros (362,64 m) do lado esquerdo, no sentido de quem dessa mesma rua olha para o imóvel, dividindo com o módulo trinta e um (M. 031); quatrocentos e dezoito metros e cinquenta e nove centímetros (418,59 m) do lado direito e nesse mesmo sentido, como de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o módulo número trinta e três (M. 033) e trinta e cinco metros (35,00 m) nos fundos, dividindo com o módulo dez (M. 10), encerrando a área total de vinte e três mil, quatrocentos e dezenove metros quadrados, mais sessenta centímetros (23.419,60 m²), iguais a dois hectares e trinta e quatro ares (2,34 ha), ou ainda a 0,97 alqueires, *cujo imóvel encontra-se codificado no INCRA sob nº 950084-221708-9, com os seguinte elementos cadastrais: Nome do imóvel: Cantinho do Seco. Código do Imóvel: 950084-221708-9. Indicação para localização do imóvel: Rua do Brás, sob nº 032 Lote. Município do Imóvel: Salesópolis/SP. Módulo rural: 0,0000 hectares. Número de módulos rurais: 0,000. Módulo Fiscal: 7,0 hectares. Número de módulos fiscais: 0,3285. Classificação do imóvel: Minifúndio. Área total: 2,3000 hectares. Área registrada: 0,0 hectares. Área de posse: 2,3000 hectares. Contribuinte (Código na Receita Federal) nº 7.262.531.7 (Descrição Conforme fls. 124/126 da Escritura Declaratória de Direitos Possessórios).*

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil (Ministério da Fazenda), em 03/04/2024, sobre o imóvel rural: Cantinho do Seco (NIRF: 7.262.531-7), não constam Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.*

OBS²: *Não consta nos autos a existência de matrícula e/ou transcrição do referido imóvel. Eventual regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 198.064,84 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 10h10min, e termina em 24/06/2024 às 10h10min; 2ª Praça começa em 24/06/2024 às 10h11min, e termina em 15/07/2024 às 10h10min.

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 50% 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 - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* 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.

Fica o executado RODRIGO NOGUEIRA CYRINO, bem como 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 17/04/2023. 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, 03 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUCIANA MENDES SIMÕES BOTELHO
JUÍZA DE DIREITO