

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS** de bens imóveis e para intimação da requerida **MARIA CRISTINA NICOLAI SILVA** (CPF: 057.055.568-02), titular que consta das matrículas no Registro de Imóveis **L.M. AGROPECUÁRIA DE SOROCABA LTDA.** (CNPJ: 04.024.942/0001-60), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0013480-36.2023.8.26.0100**, em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **AMARAL DE ANDRADE & PINHEIRO LIMA SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 03.607.040/0001-94).

A Dra. **TONIA YUKA KOROKU**, MM. Juíza 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 - DIREITOS** -UM TERRENO designado pelo Lote nº. 09, da quadra A, do loteamento comercial denominado **JARDIM CENTRO EMPRESARIAL ALFA**, situado no Bairro do Itanguá, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: na frente confronta com a Rua Antonio Carlos de Barros Bruni, onde mede 12,00; do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote nº 10, onde mede 28,29 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta-se com o lote nº 08 onde mede 26,47 metros; e, nos fundos, confronta-se com os lotes nºs 02 e 03, onde mede 12,14 metros, perfazendo uma área de 328,57 metros quadrados. **Contribuinte nº 33.62.44.0165.00.000. Matrícula nº 89.868 do 2º CRI de Sorocaba/SP. BENFEITÓRIAS:** Conforme avaliação de fls. 394 o terreno possui: Construção comercial (Galpão) com 238,37 mt<sup>2</sup> de área construída (IPTU) e respectivo terreno designado pelo lote nº 09 da Quadra A do loteamento comercial denominado "Jardim Centro Empresarial Alpha", com 328,57 mt<sup>2</sup>, na cidade e comarca de Sorocaba - SP. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 89868, conforme **Av.03 (15/05/2023)**, Arresto Exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$1.415,41 até 19/04/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme avaliação de fls. 388 o imóvel está localizado na Rua Antônio Carlos de Barros Bruni, nº 139, no Bairro denominado Jardim Centro Empresarial Alpha, na cidade de Sorocaba SP.

**OBS<sup>3</sup>:** Não consta débito de condomínios sobre o imóvel.

**AValiação DO BEM: R\$1.008.493,33 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - DIREITOS** -UM TERRENO designado pelo Lote nº10, da Quadra "A", do loteamento comercial denominado "JARDIM CENTRAL EMPRESARIAL ALFA" situado no Bairro do Itanguá, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: na frente confronta com a Rua Antonio Carlos de Barros Bruni, onde mede 12,00 metro; do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote nº 11, onde mede 30,11 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta-se com o lote nº 09, onde mede 28,29 metros; e, nos fundos, confronta-se com os lotes nºs 01 e 02, onde mede 12,14 metros, perfazendo uma área de 350,43 metros quadrados. **Contribuinte nº 33.62.44.0153.00.000. Matrícula nº 89.869 do 2º CRI de Sorocaba/SP. BENFEITÓRIAS:** Conforme avaliação de fls. 402 o terreno possui: Construção comercial (Galpão) com 238,37 mt<sup>2</sup> de área construída (IPTU) e respectivo terreno designado pelo lote nº 10, da Quadra A do loteamento comercial denominado "Jardim Centro Empresarial Alpha", com 350,43 mt<sup>2</sup>, na cidade e comarca de Sorocaba - SP. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 89869, conforme **Av.03 (15/05/2023)**, Arresto Exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme avaliação de fls. 391 o imóvel está localizado na Rua Antônio Carlos de Barros Bruni, nº 151, no Bairro denominado Jardim Centro Empresarial Alpha, na cidade de Sorocaba SP.

**OBS<sup>2</sup>:** Não constam débitos de IPTU e nem de condomínio sobre o imóvel.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$1.008.493,33 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 -AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.016.986,66 (abril/2024) - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 -DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/06/2024 às 10h40min, e termina em 19/06/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 19/06/2024 às 10h41min, e termina em 10/07/2024 às 10h40min.**

**4 - 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).

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 -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.

**8 -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.

**9 -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.

**10 - 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.

**11-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).

**12 - 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.

Fica a requerida MARIA CRISTINA NICOLAI SILVA, coproprietário L.M. AGROPECUÁRIA DE SOROCABA LTDA., e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 12/07/2023, 12/07/2023 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, 02 de maio de 2024

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

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

---

**TONIA YUKA KOROKU**  
**JUÍZADE DIREITO**