

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação do executada **VALE DAS ÁGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 12.132.027/0001-17), na pessoa de seu representante legal, os credores **JOSE PAULO MORGADO DE MENEZES** (CPF: 172.449.888-69), seu cônjuge **MARTA LUCIA DA FONSECA** (CPF: 247.216.488-20), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Indenização por Dano Material), **Processo nº 0001210-53.2022.8.26.0281**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **GILBERTO BOEN** (CPF: 626.244.318-53) e **DERCY APARECIDA REZENDE BOEN** (CPF: 007.414.648-37).

A Dra. RENATA HELOISA DA SILVA SALLES, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno designado Lote 01 da Quadra 03, do Loteamento Residencial Vale das Águas, localizado na Rodovia Romildo Prado, Bairro Tapera Grande, nesta cidade e comarca de Itatiba/SP, em Zona Predominantemente Residencial (ZUD II), com a seguinte descrição perimétrica: tem frente para a Avenida 02 e mede 21,20 metros em reta, 8,21 metros em curva e 19,14 metros em reta, à direita divisa com os Lotes 18, 19 e 20 que mede 36,13 metros, à esquerda, divisa com o Lote 02 e mede 36,20 metros, totalizando uma área de 706,28m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 41231.14.94.02302.0.0136.00000. Matrícula nº 51.802 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 51.802, conforme **Av.07 (26/12/2022)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.08 (23/03/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de José Paulo Morgado de Menezes e Marta Lucia da Fonseca, Processo nº 0000097-98.2021.8.26.0281 da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Segundo o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 192/204 dos autos, o terreno designado Lote 01 da Quadra 03 não possui edificações e está constituído em loteamento fechado de alto padrão, localizado na Avenida Luiza Lanfranchi Sciamarelli s/n, do Loteamento Residencial Vale das Águas, Itatiba/SP.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme fls. 284/286 dos autos, constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 43.925,21 até 28/03/2024.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 380.213,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 187.623,89 (fevereiro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/06/2024 às 13h30min, e termina em 11/06/2024 às 13h30min; 2ª Praça começa em 11/06/2024 às 13h31min, e termina em 01/07/2024 às 13h30min.**

**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 80% 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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro apenas será devida se houver a prestação do serviço e os honorários dependem não apenas da arrematação, mas também de sua validade.

**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.

Fica a executada VALE DAS ÁGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, os credores JOSE PAULO MORGADO DE MENEZES, seu cônjuge MARTA LUCIA DA FONSECA, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/12/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba/SP, 10 de maio de 2024.

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

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

---

**RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**  
**JUÍZA DE DIREITO**