

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIRETOS HEREDITÁRIOS E POSSESSÓRIOS de bem imóvel e para intimação da executada **VIAÇÃO SÃO ROQUE LTDA** (CNPJ: 70.947.577/0001-90), na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada **ERISVANIA BATISTA DE ARAÚJO ME** (CNPJ: 09.208.734/0001-35), nome fantasia LUK PALLETS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido Nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1004605-96.2019.8.26.0586**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE/SP**, requerida por **MENEGUASSO E MELO SILVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 17.782.388/0001-22).

O Dr. RICARDO AUGUSTO GALVAO DE SOUZA, 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 - DIRETOS HEREDITÁRIOS E POSSESSÓRIOS - Imóvel localizado na Rodovia Raposo Tavares (Alça de Acesso) Km 63, Bairro Marmeleiro, Município de São Roque/SP, com área de 3.439,725 metros quadrados, com a seguinte descrição: Inicia no marco M0, cravado na margem direita da Rodovia Raposo Tavares (Alça de Acesso) Km 63; Segue margeando a Rodovia Raposo Tavares sentido São Roque Centro no azimuth: 87°26'16" e distância de 25,028 metros até o marco M1 este cravado a margem direita da Estrada Municipal S/ Denominação; Deflete a direita margeando a referida Estrada nos seguintes azimutes e distâncias: Az. 164°29'32" e distância 103,722 metros até o marco M2; Az. 157°05'17" e distância 1,486 metros até o marco M3; Deflete a direita ainda margeando a referida Estrada nos seguintes azimutes e distâncias: Az. 241°41'14" e distância 2,757 metros até o marco M4; azimuth 236°46'22" e distância 35,700 metros até o marco M5; Deflete a direita deixando a referida Estrada nos seguintes azimutes e distâncias: Az. 352°02'54" e distância 13,737 metros até o marco M6; Az. 348°04'36" e distância 14,560 até o marco M7; Az. 350°11'30" e distância 94,597 metros até o marco M0; ponto inicial da descrição, confrontando do marco M5 ao marco M0 com a propriedade de Marco Antonio Magalhaes, encerrando a área de 3.439,725m². **Contribuinte nº 01.04.861.0001.028.001.**

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 145/199 dos autos, o imóvel está situado à Rua Canadá s/n, fundos para a Rua Alameda Barroso, com acesso pelo Km 63 da Rodovia Raposo Tavares, Vila São Rafael, São Roque/SP e sobre o terreno encontra-se edificado um galpão, com características de uso comercial, contendo garagem, salas, cozinha e banheiros, com área total construída homogeneizada de 424,84m², conforme medições efetuadas in loco.

OBS²: O referido imóvel não possui registro regular junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP. Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.550.777,25 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 186.207,17 (janeiro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/06/2024 às 13h30min, e termina em 18/06/2024 às 13h30min; 2ª Praça começa em 18/06/2024 às 13h31min, e termina em 05/08/2024 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 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 12 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. 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a executada VIAÇÃO SÃO ROQUE LTDA, na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada ERISVANIA BATISTA DE ARAÚJO ME, nome fantasia LUK PALLETS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/12/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Roque/SP, 17 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RICARDO AUGUSTO GALVAO DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO