

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação das executadas **TEREZINHA DA SILVA NASCIMENTO** (CPF: 184.433.768-56), **LURIANE NASCIMENTO GONÇALVES** (CPF: 430.348.368-05), seus cônjuges, se casadas forem, dos coproprietários **ROSA DA SILVA CASTRO** (RG: 20.720.999-SP), seu cônjuge **ANÍSIO PEDRO DE CASTRO** (CPF: 018.603.448-74), **ANTÔNIA DA SILVA MANTOVAN** (CPF: 102.896.378-56), seu cônjuge, se casada for, **ANA MARIA MANTOVAN GEPES** (CPF: 085.824.208-70), seu cônjuge **MIGUEL ARCANJO GEPES** (CPF: 029.925.098-92), **ENEIDE DA SILVA FRANCESCHETTI** (CPF: 109.369.168-93), **ALCINEIDE DA SILVA** (RG: 9.758.851-SP), **NEUSA DA SILVA ZANETTI** (CPF: 686.400.808-87), seus cônjuges, se casados forem, **VANDIR DA SILVA ZEQUINI** (RG: 12.343.452-SP), seu cônjuge **ZITO ZEQUINI** (CPF: 734.838.698-91), **REGINALDO GILMAR DO NASCIMENTO** (CPF: 102.901.008-01), seu cônjuge **VALÉRIA APARECIDA DE OLIVEIRA NASCIMENTO** (CPF: 269.395.758-39), **REGIANE FRANCISCA DO NASCIMENTO** (CPF: 266.845.268-62), **MARIA VITALINA DA SILVA VILELA** (CPF: 143.090.898-01), **JOÃO FLÁVIO VILELA** (CPF: 222.360.888-41), seus cônjuges, se casados forem, **VANESSA MARIA VILELA DA SILVA** (CPF: 269.559.858-09), seu cônjuge **ARNALDO OLIVEIRA DA SILVA** (CPF: 223.967.908-54), **HELENA DA SILVA VILELA** (qualificação ignorada), seu cônjuge **IZIQUEL VILELA** (CPF: 438.792.848-49), **CLEIDE DA SILVA** (CPF: 002.585.218-30), seu cônjuge, se casada for, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ADOLFO** (CNPJ: 45.140.431/0001-91), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1044454-08.2019.8.26.0576 – Ordem nº 2463/2019**, em trâmite na **7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP**, requerida por **VERA LUCIA NICOLAU MORAIS** (CPF: 049.670.968-24).

O Dr. Luiz Fernando Cardoso Dal Poz, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um prédio residencial construído de tijolos e telhas, sob nº 926, situado na cidade de Adolfo, distrito e município de Adolfo, da comarca de José Bonifácio/SP, e seu respectivo terreno que mede dez metros de frente, igual dimensão nos fundos, por quarenta metros de cada lado, da frente aos fundos (11,00 x 40,00 metros), perfazendo a área total de 400,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com a Rua Fernão Dias, por dois lados com Amilde Tedeschi e pelos fundos com Manoel de Souza; contendo ainda além do prédio citado outras pequenas benfeitorias. **Contribuinte nº 00213318100** (Conforme Av. 11). **Matrícula nº 10.907 do CRI de José Bonifácio/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 197/208, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Fernão Dias, 926, Centro, Adolfo/SP. Trata-se de prédio residencial em alvenaria, coberto com telhas, forrado, com piso de cerâmica, com a área construída de 100,94 m<sup>2</sup>, composto de alpendre, sala/copa, cozinha, 03 (três) quartos, varanda com lavanderia, banheiro azulejado, puxadinho para garagem e 01 (um) quarto de despejo separado. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 10907, conforme **Av. 16 (12/05/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 5,00%.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 342,06 (até 14/05/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 104.444,10 (maio/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 **12/07/2024 às 11h40min**, e termina em **16/07/2024 às 11h40min**; **2ª Praça** começa em **16/07/2024 às 11h41min**, e termina em **07/08/2024 às 11h40min**.

**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 98% do valor da avaliação (2ª Praça,

originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 DA LEILOEIRA** - 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 a 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 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Ficam as executadas, TEREZINHA DA SILVA NASCIMENTO, LURIANE NASCIMENTO GONÇALVES, seus cônjuges, se casadas forem, os coproprietários ROSA DA SILVA CASTRO, seu cônjuge ANÍSIO PEDRO DE CASTRO, ANTÔNIA DA SILVA MANTOVAN, seu cônjuge, se casada for, ANA MARIA MANTOVAN GEPES, seu cônjuge MIGUEL ARCANJO GEPES, ENEIDE DA SILVA FRANCESCHETTI, ALCINEIDE DA SILVA, NEUSA DA SILVA ZANETTI, seus cônjuges, se casados forem, VANDIR DA SILVA ZEQUINI, seu cônjuge ZITO ZEQUINI, REGINALDO GILMAR DO NASCIMENTO, seu cônjuge VALÉRIA APARECIDA DE OLIVEIRA NASCIMENTO, REGIANE FRANCISCA DO NASCIMENTO, MARIA VITALINA DA SILVA VILELA, JOÃO FLÁVIO VILELA, seus cônjuges, se casados forem, VANESSA MARIA VILELA DA SILVA, seu cônjuge ARNALDO OLIVEIRA DA SILVA, HELENA DA SILVA VILELA, seu cônjuge IZIQUEL VILELA, CLEIDE DA SILVA, seu cônjuge, se casada for, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ADOLFO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/07/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São José do Rio Preto, 14 de maio de 2024.

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

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

---

**LUIZ FERNANDO CARDOSO DAL POZ**  
**JUIZ DE DIREITO**