

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **JOSÉ MARCELINO DE FREITAS** (CPF: 049.265.238-41), *coproprietários* **JOSÉ CELESTINO FERNANDES DE FREITAS** (CPF: 277.056.418-87), **APARECIDA CATALINA DE SOUZA** (CPF: 252.263.248-55), **SONIA REGINA DE FREITAS** (CPF: 175.296.158-74), **JOÃO D'ABRIL JUNIOR** (CPF: 035.692.088-77), **JOÃO MARCELINO DE FREITAS** (CPF: 049.265.238-41), **ESPÓLIO DE MARCOS REIS DONIZETE DE FREITAS** *representado pela inventariante RENILDA ALVES DOS SANTOS* (CPF: 064.199.968-21), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1012136-29.2016.8.26.0009**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE/SP**, requerida por **AUTO POSTO MICHELE LTDA** (CNPJ: 51.000.081/0001-60).

O(A) Dr(a). Otávio Augusto de Oliveira Franco, MM. Juiz(a) 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 - Casa sob número 03, com a área construída de 84,15m², mais ou menos, situada na Rua 8-A, e seu respectivo terreno que é constituído de parte do lote 14, da quadra "Y", do loteamento denominado Vila Tupi, nesta cidade, medindo 9,90 metros de frente para a referida rua, e igual metragem nos fundos, onde confronta com o lote 13, por 12,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com o lote 15, do lado esquerdo com o remanescente do mesmo lote 14, onde achase construída a casa 02, encerrando a área de 118,80m². **Contribuinte nº 2 04 09 125 014 0003-8. Matrícula nº 117.771 do 01ª CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 117.771, conforme **R.03(27/11/2003)**, PARTILHA, do formal de partilha dos bens deixados por falecimento de LUCIA SANTORO DE FREITAS, o presente imóvel foi partilhado, cabendo ao viúvo meeiro JOSÉ CELESTINO FERNANDES DE FREITAS a metade ideal, e a cada um dos herdeiros filhos APARECIDA CATALINA DE SOUZA, SÔNIA REGINA DE FREITAS D'ABRIL, MARCOS REIS DONIZETE DE FREITAS e JOÃO MARCELINO DE FREITAS, uma parte ideal equivalente a 1/8. **AV.05(13/03/2019)**, PENHORA EXEQUENDA.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: 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. Parte penhorada: 12,50%.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 200.000,00 (dezembro/2021 – Média das avaliações acostadas às fls. 481/490 - AUTOS), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 59.579,82 (abril/2024 – Conforme fls. 506 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/07/2024 às 11h50min, e termina em 25/07/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 25/07/2024 às 11h51min, e termina em 14/08/2024 às 11h50min.

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 95,63% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 65%, 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(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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 o executado JOSÉ MARCELINO DE FREITAS, *coproprietários* JOSÉ CELESTINO FERNANDES DE FREITAS, APARECIDA CATALINA DE SOUZA, SONIA REGINA DE FREITAS, JOÃO D'ABRIL JUNIOR, JOÃO MARCELINO DE FREITAS, ESPÓLIO DE MARCOS REIS DONIZETE DE FREITAS *representado pela inventariante* RENILDA ALVES DOS SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/03/2018. 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, 12 de junho de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO
JUIZ(A) DE DIREITO