

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR (Quitado)** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **DELTA SINALIZACAO E SERVICOS LTDA** (CNPJ: 05.208.060/0001-18 Citado por Edital), **GILBERTO FERNANDES DE ALMEIDA** (CPF: 064.441.628-90 Citado por Edital), **ADRIANA CARVALHO CAVALCANTI DE ALMEIDA** (CPF: 114.863.538-60 Citado por Edital), credores **TARCISIO PRUDENTE DA CUNHA** (CPF: 078.304.608-17), **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA**, compromissário(a) vendedor(a) **SILVANO MARIO ATILIO RAIA** (CPF: 008.787.828-34), **PATRICIA RAIA** (CPF: 064.441.628-90), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003624-72.2019.8.26.0008**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O(A) Dr(a). Fábio Rogério Bojo Pellegrino, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - Lote 22 (vinte e dois), Quadra 69 (sessenta e Nove), Área 988,34m<sup>2</sup> (novecentos e oitenta e oito metros e trinta e quatro decímetros quadrados), do loteamento denominado RESIDENCIAL TERRAS ALTAS, situado no perímetro urbano do município de Santa Isabel/SP, assim descrito e confrontado: Faz frente para Rua 23, onde mede 14,26m (catorze metros e vinte e seis centímetros). Da frente aos fundos de que da mencionada rua olha para o terreno mede 31,03m (trinta e um metros e três centímetros) do lado direito, 31,80m (trinta e um metros e oitenta centímetros) do lado esquerdo, e 49,46m (quarenta e nove metros e quarenta e seis centímetros), nos fundos, confrontando à direita com o Lote 21, à esquerda e nos fundos com a Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN), todos da mesma quadra, encerrando a área acima. RESTRIÇÕES URBANÍSTICA ESTABELECIDAS NO PROCESSO DE LOTEAMENTO: Com relação ao lote, não será permitido: A Desmembramento; B Construção de mais de uma residência em cada lote; C Residência com mais de dois pavimentos (térreo e superior), sendo a mesma para fim estritamente residencial, com área mínima de construção de 120,000m<sup>2</sup>, e para edificação em alvenaria ou 150,00m<sup>2</sup>, para construção com outros tipo de materiais, sendo permitida a taxa de ocupação no máximo igual a 50% da área do lote e as demais restrições estão contidas no contrato padrão anexo ao processo de loteamento. **Contribuinte nº 44223.64.69.0608.00.000. Matrícula nº 41.321 do 1ª CRI de Santa Isabel/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 41321, conforme **Av.3 (03/05/2010)**, Compromisso de Venda e Compra. **Av.4 (06/09/2017)**, Penhora dos direitos do imóvel em favor da Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga, Processo nº 1014970-76.2014.8.26.2160, 4a. Vara Cível do Tatuapé. **Av.5 (06/09/2017)**, Penhora dos direitos do imóvel em favor de Tarcisio Prudente da Cunha, Processo nº 0003910-34.2014.8.26.0361, 2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes. **Av.6 (09/12/2021)**, Quitação para fins tributários. O imóvel desta matrícula não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador. **Av.7 (10/12/2021)**, Penhora Exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Consta Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 320,35 até 22/05/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Consta à fls. 217/2018 que o referido contrato encontra-se quitado perante ao compromissário vendedor.

**OBS<sup>3</sup>:** Consta às fls. 313 que o imóvel está localizado a Estrada do Ouro Fino, KM 11,2 - Bairro Ouro Fino, CEP: 07500-000 - Santa Isabel - SP. Residencial Terras Altas, lote 22, quadra 69.

**OBS<sup>4</sup>:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 -AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 513.081,70 (maio/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 08/07/2024 às 11h50min, e termina em 11/07/2024 às 11h50min; 2ª Praça começa em 11/07/2024 às 11h51min, e termina em 31/07/2024 às 11h50min.**

**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 50% 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 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.

**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. 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](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 os requeridos DELTA SINALIZACAO E SERVICOS LTDA, GILBERTO FERNANDES DE ALMEIDA, ADRIANA CARVALHO CAVALCANTI DE ALMEIDA, bem como os credores TARCISIO PRUDENTE DA CUNHA, ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA, compromissário(a) vendedor(a) SILVANO MARIO ATTILIO RAIA, PATRICIA RAIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/09/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 22 de maio de 2024

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

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

---

**FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO**  
**JUIZ(A)DE DIREITO**