

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **DIADEMA AGRO INDUSTRIAL LTDA** (CNPJ: 44.281.038/0001-55), **HAROLDO CASTELLO BRANCO JUNIOR** (CPF: 079.119.868-51), coproprietária **MONICA APARECIDA SIQUEIRA BOTELHO CASTELLO BRANCO** (CPF: 108.628.638-30), terceiros interessada **VANDERLEI LOURENÇO** (CPF: 873.390.648-34), **ZILDA DE MORAES LOURENÇO** (CPF: 185.037.718-96), credores **BANDEIRANTE QUÍMICA LTDA** (CNPJ: 47.854.831/0020-57), **EDNA OLIVEIRA DA SILVA** (CPF: 341.665.658-00), **SOLUTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE INGREDIENTES ALIMENTÍCIOS LTDA** (CNPJ: 07.775.912/0001-84), credor tributário **MUNICIPIO DE ITAPECERICA DA SERRA** (CNPJ: 46.523.130/0001-00), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1001824-51.2020.8.26.0268**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA/SP**, requerida por **BRASÍLIA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 24.443.801/0001-90), **PAULISTA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 15.497.667/0001-19), **PAULISTA INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL** (CNPJ: 21.254.455/0001-03).

O Dr. Djalma Moreira Gomes Junior, 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 - MEMORIAL DESCRITIVO - Matrícula 124.550 - Conforme Laudo de Avaliação acostado às fls. 1.259 - AUTOS.** Inicia-se no ponto P01 definido pelas coordenadas N: 7.377.791,2542 m e E: 312.545,7356 m, deste segue até o ponto P02 definido pelas coordenadas N: 7.377.856,6632 m e E: 312.531,0831 m, com azimute de 347°22'24" e distância de 67,03; deste segue até o ponto P03 definido pelas coordenadas N: 7.377.867,0492 m e E: 312.590,5045 m, com azimute de 80°05'08" e distância de 60,32; deste segue até o ponto P04 definido pelas coordenadas N: 7.377.795,3290 m e E: 312.607,3848 m, com azimute de 166°45'21" e distância de 73,68; deste segue até o ponto P01 definido pelas coordenadas N: 7.377.791,2542 m e E: 312.545,7356 m, com azimute de 266°13'06" e distância de 61,78 .O perímetro acima descrito encerra uma área de 4.264,58 m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr, tendo como o datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. **Inscrição Cadastral nº 23434.42.28.1421.00.000 – Código 0019013. Matrícula nº 124.550 do 01ª CRI de Itapecerica da Serra/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 124.550, conforme **R.01(05/07/2016)**, PARTILHA, conforme escritura de inventário e partilha, em razão do falecimento de HAROLDO CASTELLO BRANCO, o presente imóvel foi partilhado cabendo para HAROLDO CASTELLO BRANCO JÚNIOR e sua mulher MONICA APARECIDA SIQUEIRA BOTELHO CASTELLO BRANCO. **AV.02(03/07/2020)**, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, fica a presente averbação para constar o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, processo nº 1001824-51.2020.8.26.0268, perante a 4ª Vara Cível do Foro de Itapecerica da Serra/SP, movida por BRASÍLIA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA e outros. **AV.03(04/09/2020)**, PENHORA EXEQUENDA. **R.04(18/03/2021)**, VENDA E COMPRA, pela escritura de Venda e Compra, os proprietários HAROLDO CASTELLO BRANCO JUNIOR e sua mulher MONICA APARECIDA SIQUEIRA BOTELHO CASTELLO BRANCO venderam o presente imóvel a VANDERLEI LOURENÇO e ZILDA DE MORAES LOURENÇO. **AV.05(30/01/2023)**, Fica a presente averbação para constar que o presente imóvel pertence exclusivamente ao executado Haroldo Castello Branco Júnior, já qualificado, visto que não há comunicação do referido bem com sua cônjuge, em razão do matriônio ter ocorrido pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme determinado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo 1001842-51.2020.8.26.0268 da 4ª Vara do Foro da Comarca de Itapecerica da Serra. **AV.06(30/01/2023)**, Fica a presente averbação para constar a retificação da averbação nº 03, referente à penhora, para constar o nome correto dos credores: BRASÍLIA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ. 24.443.801/0001-55); PAULISTA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ. 15.497.667/0001-19) e PAULISTA INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL (CNPJ. 21.254.455/0001-03).

**Observação:** Conforme Decisão proferida em 31/08/2021, acostada às fls. 459/461, com relação à venda e compra objeto do R.04, fora determinado: "Quanto ao pedido de fraude à execução, a alienação realizada não anula o registro da penhora (AV-03), sendo que o imóvel ainda permanece garantindo os débitos destes autos de execução."

**Débitos tributários:** O Município de Itapecerica da Serra informou nestes autos que sobre o presente imóvel pende a quantia de **R\$ 13.365,21** referente a débitos de IPTU - fls. 902/909 - AUTOS.

**Conforme Novo Laudo de Avaliação, acostado às fls. 1.206/1.319 - AUTOS**, elaborado a partir da alegação do georreferenciamento errôneo da matrícula registral, fora desenvolvido novo georreferenciamento com os perímetros compreendidos pelo imóvel. Ainda, com o levantamento topográfico conclui-se que o imóvel possui 4.264,58m<sup>2</sup> de área total e 627,00m<sup>2</sup> de área construída.

Na época da avaliação, o imóvel encontrava-se ocupado, e com as seguintes benfeitorias: Casa residencial com 02 pavimentos, possuindo: 1 sala, 2 quartos, 1 copa/cozinha conjugada, 1 hall de circulação, 1 copa, 1 banheiro de serviço, 2 banheiros privativos e 1 área de serviço. Com espaço para 10 vagas de garagem.

**Penhora no rosto dos autos:** I) Conforme fls. 1.025 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 129.188,71, perseguida nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, **processo nº 1105440-95.2019.8.26.0100**, perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, movida por BANDEIRANTE QUÍMICA LTDA; II) Conforme fls. 1.121/1.123 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 27.568,87, perseguida nos autos da ação Trabalhista - Rito Ordinário, **processo nº 1000703-11.2020.5.02.0331**, perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Itapecerica da Serra, movida por EDNA OLIVEIRA DA SILVA; III) Conforme fls. 1.114/1.115 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 50.466,60, perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0001836-82.2020.8.26.0268**, perante a 4ª Vara da Comarca de Itapecerica da Serra, movida por SOLUTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE INGREDIENTES ALIMENTÍCIOS LTDA.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 910.000,00 (março/2024 - Conforme Novo Laudo de Avaliação, acostado às fls. 1.206/1.319 - AUTOS)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.249.520,90 (maio/2024 – Conforme fls. 1.365 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/08/2024 às 15h00min, e termina em 02/09/2024 às 15h00min; 2ª Praça começa em 02/09/2024 às 15h01min, e termina em 23/09/2024 às 15h00min.**

**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 70% 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 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](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.

Ficam os executados DIADEMA AGRO INDUSTRIAL LTDA, HAROLDO CASTELLO BRANCO JUNIOR, coproprietária MONICA APARECIDA SIQUEIRA BOTELHO CASTELLO BRANCO, terceiros interessados VANDERLEI LOURENÇO, ZILDA DE MORAES LOURENÇO, bem como os credores BANDEIRANTE QUÍMICA LTDA, EDNA OLIVEIRA DA SILVA, SOLUTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE INGREDIENTES ALIMENTÍCIOS LTDA, credor tributário MUNICIPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/08/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapeçerica da Serra, 04 de julho de 2024.

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

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

---

**DJALMA MOREIRA GOMES JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**