

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças da METADE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação do executado **ALEXSANDRO DELFINO** (CPF: 148.832.568-55), seu cônjuge e coproprietária **MARIA ALCICLEIDE DE SOUZA DELFINO** (CPF: 284.889.418-03), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARACOIABA DA SERRA** (CNPJ: 46.634.069/0001-78), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Alimentos, **Processo nº 0045446-25.2007.8.26.0602 – Ordem nº 3210/2007**, em trâmite na **1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba/SP**, requerida por **GUILHERME NOGUEIRA DE MOURA DELFINO** (CPF: 500.314.538-13).

O Dr. Leonardo Guilherme Widmann, 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - METADE IDEAL (50%)** - Um Lote de terreno sob nº 25, da Quadra B, do Condomínio Residencial Quintas de Campo Largo, no Bairro dos Um Lote de terreno sob nº 25, da Quadra B, do Condomínio Residencial Quintas de Campo Largo, no Bairro dos Farias ou Subúrbios de Araçoiaba da Serra, da Comarca de Sorocaba/SP, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua nº 03, para a qual mede 23,00 metros de largura; do lado direito, visto da rua, mede 46,50 metros, confrontando com o lote nº 24; do lado esquerdo, na mesma posição, mede 43,50 metros, confrontando com o lote nº 26; e, nos fundos mede 23,00 metros, confrontando com a Estrada Municipal. Possui a área total de 1.671,35 metros quadrada; sendo: 1.035,00 metros quadrados de área útil; 636,35 metros quadrados de área comum; e, 0,657 % fração ideal no terreno onde foi instituído o condomínio. **Contribuinte nº 152.251.142.601.001** (Conforme Av. 04) e **Cadastro nº 004631** (Conforme Av. 09). **Matrícula nº 35.061 do 2º CRI de Sorocaba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 02, bem como no laudo de avaliação de fls. 698/729, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Sabiá (antiga Rua 3), Quadra B Lote 25, nº 484, no Condomínio Quintas de Campo Largo, Araçoiaba da Serra/SP. Terreno possui a área útil de 1.035,00 m<sup>2</sup> e sobre o mesmo encontra-se edificado uma Casa a área construída de 431,45 m<sup>2</sup>, composta no Piso térreo com Garagem para 10 (dez) veículos de médio e pequeno porte, sendo 02 (duas) vagas cobertas, e 01 (uma) garagem lateral para quadrículo coberta, Hall de entrada, Sala de estar com lareira; Sala de jantar; Lavabo, Espaço Escritório 1; Cozinha; Área de serviço; Quarto de empregado (a); Espaço gourmet; Espaço de descanso e TV; Banheiro do espaço gourmet; Quarto de despejo; Corredor de acesso, 02 (duas) suítes; Espaço Brinquedoteca; Escada de acesso ao andar superior; Andar superior composto de Hall de distribuição; Espaço escritório 2, Suíte (Master) com Closet; Sacada (fundos); Espaço escritório 3; Espaço de luz; Área externa fundos/lateral com Corredor lateral; Pequeno quarto de despejo (em reforma), Quintal com gramado, cercado de muro em alvenaria e com plantas ornamentais. Imóvel com sistema de aquecimento central "Boiler" com placas solares e placas fotovoltaicas e sem falhas estruturais aparente. Trata-se de imóvel estritamente residencial de Alto Padrão, com 12 anos de construção e reformas/ melhorias executadas ao longo dos anos. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 35061, conforme Av. 11 (01/10/2020), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de **R\$ 22.185,37 (até 22/05/2024)**.

**OBS<sup>2</sup>:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.504.133,88 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - AVALIAÇÃO DA METADE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 752.066,94 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5- DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/07/2024 às 10h50min, e termina em 29/07/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 29/07/2024 às 10h51min, e termina em 19/08/2024 às 10h50min.**

**6 - 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 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).

**7 - 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).

**8 - 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.

**9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - 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.

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - 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.*

**13 - 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).

**14 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado ALEXSANDRO DELFINO, seu cônjuge e coproprietária MARIA ALCICLEIDE DE SOUZA DELFINO, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARACOIABA 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 21/07/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 22 de maio de 2024.

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

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

---

**LEONARDO GUILHERME WIDMANN**  
**JUIZ DE DIREITO**