

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **AUTO POSTO ANÁLIA FRANCO LTDA.** (CNPJ: 16.979.261/0001-35), **SANDRA AUGUSTA NERI** (CPF: 920.268.938-53), credores **MARIA CAROLINA MATEOS MORITA** (CPF: 218.983.028-12), credor hipotecário **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEOS S/A** (CNPJ: 33.337.122/0001-27), **AM/PM COMBUSTÍVEIS LTDA.** (CNPJ: 40.299.810/0001-05), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1102385-73.2018.8.26.0100**, em trâmite na **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A** (CNPJ: 33.337.122/0001-27).

O Dr. **MARCOS DUQUE GADELHO 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno situado à Estrada Municipal do Guarita, em zona urbana, distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapeverica da Serra, bairro da Mombaça, com a área de 7.662,00 m², que tem início no ponto 5 situado na lateral esquerda da Estrada Municipal da Guarita, aproximadamente a 2.043,00 metros de quem da rodovia SP-214 vai para o bairro de Itararé. Deste ponto deflete a esquerda e segue com rumo de 22º19'49" e distância de 150,95 metros até o ponto 4 confrontando com propriedade de Maria Bernadete, Guarita Bezerra e seu marido Rubens Bezerra, deflete a direita com rumo de 52º07'34"NW e distância de 62,12 metros até o ponto 8, confrontando com propriedade de Euclides Ferreira Guarita, deflete a direita com rumo de 28º53'46"NE e distância de 129,07 metros até o ponto 9, confrontando com propriedade de Euclides Ferreira Guarita, deflete a direita e segue pela lateral direita da Estrada Municipal da Guarita de quem do bairro do Itararé vai para a rodovia SP-214, com rumo de 74º28'26" SE e distância de 17,41 metros até o ponto 10, deflete a esquerda com rumo de 75º54'18"SE e distância de 28,10 metros até o ponto 5, início desta descrição, confrontando com a Estrada Municipal do Guarita. **Contribuinte nº 221421231000100000. Matrícula nº 31.763 do 1ª CRI de Itapeverica da Serra/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação de fls. 210/231, encontra-se erigida no terreno "Sub-Judice" 04 (quatro) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim: Benfeitoria 01 - Padrão Casa Padrão Médio - Estado de conservação Necessitando de Reparos Simples - Idade aparente 25 anos - Área construída 194,00 m², de acordo com medição in loco - Descrição Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos, Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiros, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente, cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Benfeitoria 02 - Padrão Casa Padrão Econômico - Estado de conservação Necessitando de Reparos de Simples - Idade aparente 25 anos - Área construída 29,15 m², de acordo com medição in loco - Descrição Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Benfeitoria 03 - Padrão Cobertura Padrão Simples - Estado de conservação Necessitando de Reparos de Simples - Idade aparente 25 anos - Área construída 66,40 m², de acordo com medição in loco - Descrição Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples.

Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações. Benfeitoria 04 - Padrão Casa Padrão Superior - Estado de conservação Necessitando de Reparos Simples - Idade aparente 25 anos - Área construída 201,60 m², de acordo com medição in loco – Descrição: Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 31763, conforme **Av.13 (16/09/2016)**, Hipoteca em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A e AM/PM Combustíveis Ltda. **Av.14 (09/12/2020)**, Penhora Exequenda. **Av.15 (10/03/2022)**, Penhora do imóvel em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A, Processo nº 1102383-06.2018.8.26.0100, 45ª Vara Cível do Foro da Capital. **Av.16 (06/04/2022)**, Penhora do imóvel em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A, Processo nº 012279-03.2020.8.26.0001, 9ª Vara Cível do Foro de Santana.

OBS¹: Conforme consta às fls. 201 do laudo de avaliação o imóvel está situado à Estrada Municipal do Guarita, Nº 2001 - Itararé, Embu Guaçu – SP.

OBS²: Consta às fls. 461/462 Penhora no rosto dos autos, processo 0010009-86.2021.8.26.0001, perante a 6ª Vara Cível de Santana, credora Maria Carolina Mateos Marita; fls. 387/388 processo 1012275-63.2020.8.26.0001, perante a 6ª Vara Cível de Santana; fls. 382/384 processo 1012279-03.2020.8.26.0001, perante a 9ª Vara Cível de Santana; fls.507 processo 1099890-56.2018.8.26.0100, perante a 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital; fls.517 processo 1102383-06.2018.8.26.0100, perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital e fls. 556 processo 1126076-53.2017.8.26.0100, perante a 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.719.646,00 (agosto/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 04/10/2024 às 13h20min, e termina em 08/10/2024 às 13h20min; 2ª Praça começa em 08/10/2024 às 13h21min, e termina em 25/11/2024 às 13h20min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 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.

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.

12 - 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.

13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade

de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados AUTO POSTO ANÁLIA FRANCO LTDA., SANDRA AUGUSTA NERI, bem como os credores MARIA CAROLINA MATEOS MORITA, credor(a) hipotecário IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEOS S/A, AM/PM COMBUSTÍVEIS LTDA., e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/05/2020. 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, 21 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO