

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **NAVARRO ROUPAS E ACESSÓRIOS EIRELI - ME** (CNPJ: 15.870.638/0001-50), **NEWTON PAULO NAVARRO** (CPF: 033.057.838-34), **ROSANE CAMARGO DE ANDRADE NAVARRO** (CPF: 101.605.468-85), coproprietários **SUELI ANDRADE MARDUY** (CPF: 258.519.428-00), **WILLIAM MARDUY** (CPF: 258.519.428-00), bem como de seus cônjuges, se casados forem, credores **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), **GRENDENE S.A** (CNPJ: 89.850.341/0001-60) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1004034-24.2015.8.26.0568**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP**, requerida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DE MINAS GERAIS E NORDESTE DE SÃO PAULO LTDA - AGROCREDI** (CNPJ: 42.873.828/0001-02).

O Dr. GUSTAVO DE CASTRO CAMPOS, 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, sem Benfeitorias, situado nesta cidade, com frente para a Avenida Brasília, com a área de 3.387,35 metros quadrados, medindo 31,50 (trinta e um metros e cinquenta centímetros) de frente, para a Avenida Brasília; 61,20 (sessenta e um metros e vinte centímetros nos fundos, confrontando com o Dr. Newton Paulo Navarro; do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, mede 102,00 (cento e dois) metros, confrontando com o remanescente do imóvel; e, do lado esquerdo no mesmo sentido, partindo da mesma Avenida, em reta mede 40,50 (quarenta metros e cinquenta centímetros), daí uma pequena deflexão à esquerda, em reta, mede 13,00 (treze metros), e , daí finalmente, numa linha inclinada á esquerda, em reta mede 56,00 (cinquenta e seis metros) até atingir os fundos, confrontando deste lado com os sucessores de A. Mesquita **Contribuinte nº 091190389001. Matrícula nº 10.509 do 01ª CRI de São João da Boa Vista/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 10509, conforme **Av.09 (01/03/2017)**, Penhora de 75% em favor da Caixa Econômica Federal – Processo nº 0000528-05.2016.4.03.6127. **Av.11 (03/09/2018)**, Penhora de 7% em favor Grendene S.A – Processo de Execução Civil nº de Ordem 100022-03, do 3º Oficial Judicial local. **Av.12 (17/08/2020)**, Penhora Exequenda. **Av.14 (01/12/2022)**, Penhora de 75% em favor de Lucas Ricardo Ribeiro – Processo nº 0003807-46.2018.8.26.0568. **Av.15 (26/06/2023)**, Penhora de 25% em favor de Cooperativa de Crédito Agrocredi LTDA - Sicoob Agrocredi – Processo nº 1004032-54.2015.8.26.0568.

OBS¹: Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 88.343,29 (Maio/2024) conforme fls. 580/584.

OBS²: Às fls. 476 consta penhora no rosto dos autos, do processo nº 1006680-65.2019.8.26.0568, no valor de R\$ 72.205,20 (30/03/23), em favor da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista.

OBS³: Às fls. 599/600 consta penhora no rosto dos autos do processo nº 0010883-56.2023.5.15.0034, no valor de R\$ 30.773,13 (30/11/23), em favor de Cicera Aparecida Pereira.

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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.400.000,00 (abril/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 13/08/2024 às 11h40min, e termina em 16/08/2024 às 11h40min; 2ª Praça começa em 16/08/2024 às 11h41min, e termina em 05/09/2024 às 11h40min.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINE GIMENEZ SERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 14:49, sob o número WSJV24700466782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004034-24.2015.8.26.0568 e código a6QZhh5.

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 90% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, 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).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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.

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.

Ficam os executados NAVARRO ROUPAS E ACESSÓRIOS EIRELI - ME, NEWTON PAULO NAVARRO, ROSANE CAMARGO DE ANDRADE NAVARRO, coproprietário(a) SUELI ANDRADE MARDUY, WILLIAM MARDUY, bem como os credores CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, GRENDENE S.A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/12/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São João da Boa Vista, 14 de junho de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GUSTAVO DE CASTRO CAMPOS
JUIZ DE DIREITO