

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **MARINO RAMOS** (CPF: 272.026.588-87), seu cônjuge e coproprietária **MARIZA LOUZADA RAMOS** (RG: 7.931.977-SSP-SP), bem como dos credores **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (atual denominação de **BANCO ITAÚ S/A**) (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **FRANCISCO JOÃO ANDRADE** (CPF: 041.225.931-15), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IGARATÁ** (CNPJ: 46.694.147/0001-20), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000845-53.2003.8.26.0543 – Ordem nº 506/2003**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO AGUAS DE IGARATÁ** (atual denominação da **SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO ÁGUAS DE IGARATÁ – SAAI**) (CNPJ: 61.877.551/0001-22).

A Dra. Cláudia Vilibor Breda, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Lote de terreno sob nº 01 (um) da quadra U do loteamento denominado Águas de Igaratá, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do Município de Igaratá, Comarca de Santa Isabel/SP, com as seguintes metragens e confrontações: mede 28,30 metros (vinte e oito metros e trinta centímetros) de frente para a Rua 05, de quem desta olha para o imóvel, do lado direito mede 34,50 metros (trinta e quatro metros e cinquenta centímetros), confrontando com o lote 02; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação mede 22,45 metros (vinte e dois metros e quarenta e cinco centímetros) em curva na confluência da Rua 05 com a Rua 07 e mais 23,00 metros (vinte e três metros) em reta para a Rua 07; e nos fundos mede 22,00 metros (vinte e dois metros), confrontando com o lote 03, encerrando uma área de 1.124,00 m<sup>2</sup> (um mil, cento e vinte e quatro metros quadrados). **Contribuinte nº 7.272. Matrícula nº 28.887 do CRI de Santa Isabel/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 28887, conforme **R. 02 (19/08/1998)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 143/98, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 2727/96, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 03 (03/09/1998)**, PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 677/97, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 1584/95, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 04 (03/04/2019)**, PENHORA em favor de FRANCISCO JOÃO ANDRADE, Processo nº 0000845-53.2003.8.26.0543/02, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP. **Av. 05 (01/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 117.667,44 (até 14/08/2024).*

**LOTE 002** - Lote de terreno sob nº 02 (dois) da quadra U do loteamento denominado Águas de Igaratá, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do Município de Igaratá, da Comarca de Santa Isabel/SP, com as seguintes metragens e confrontações: mede 10,00 metros (dez metros) em reta, mais 24,25 metros (vinte e quatro metros e vinte e cinco centímetros) em curva, mais 8,50 metros (oito metros e cinquenta centímetros) em reta, mais 11,80 metros (onze metros e oitenta centímetros) em curva e mais 6,00 metros (seis metros) em reta de frente para a Rua 05; 40,00 metros (quarenta metros) da frente aos fundos do lado direito, no sentido de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 03; 34,50 metros (trinta e quatro metros e cinquenta centímetros) do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 01; descrito imóvel que tem a forma irregular, encerrando uma área de 1.148,00 m<sup>2</sup> (um mil, cento e quarenta e oito metros quadrados). **Contribuinte nº 7.273. Matrícula nº 22.775 do CRI de Santa Isabel/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 22775, conforme **R. 03 (19/08/1998)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 143/98, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 2727/96, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 04 (03/09/1996)**, PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 677/97, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 1584/95, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 05 (19/10/2000)**, PENHORA em favor do BANCO ITAÚ S/A, Processo nº 661/97, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 2818/96, em

trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 06 (03/04/2019)**, PENHORA em favor de FRANCISCO JOÃO ANDRADE, Processo nº 0000845-53.2003.8.26.0543/02, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP. **Av. 07 (01/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 93.321,68 (até 14/08/2024).**

**LOTE 003** - Lote de terreno sob nº 03 (três) da quadra U do loteamento denominado Águas de Igaratá, situado no Bairro do Jaguari, perímetro urbano do Município de Igaratá, da Comarca de Santa Isabel/SP, com as seguintes metragens e confrontações: mede 14,50 metros (catorze metros e cinquenta centímetros), mais 15,00 metros (quinze metros) de frente para a Rua 07; 62,00 metros (sessenta e dois metros) da frente aos fundos, confrontando com os lotes 01 e 02; 48,20 metros (quarenta e oito metros e vinte centímetros) do lado esquerdo, confrontando com o lote 04; e, 15,00 metros (quinze metros) nos fundos, fazendo face para a mesma Rua 07; encerrando uma área de 1.064,00 m<sup>2</sup> (um mil e sessenta e quatro metros quadrados). **Contribuinte nº 7274. Matrícula nº 30.425 do CRI de Santa Isabel/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 30425, conforme **R. 02 (19/08/1998)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 143/98, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 2727/96, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 03 (03/09/1998)**, PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 677/97, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP, da Carta Precatória oriunda do Processo nº 1584/95, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 04 (03/04/2019)**, PENHORA em favor de FRANCISCO JOÃO ANDRADE, Processo nº 0000845-53.2003.8.26.0543/02, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel/SP. **Av. 05 (01/02/2023)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 40.116,08 (até 14/08/2024).**

**BENFEITORIAS:** Conforme constam fls. 200/202 da avaliação, sobre os referidos terrenos encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias: **Casa (01): Uma Casa pré - fabricada de madeira, coberta de telhas de cerâmica, piso cerâmico e avarandada, medindo: 8,50 metros de frente por 13,00 metros de fundos, totalizando 110,50 metros quadrados. Área de serviço agregada à casa medindo: 9,50 x 2,70 metros; Casa (02): Uma Casa pré - fabricada de madeira, coberta de telhas de cerâmica, piso cerâmico e avarandada, medindo: 10,00 metros de frente por 10,00 metros de fundos, totalizando 100,00 metros quadrados; 01 (uma) Piscina de fibra medindo: 9,00 x 4,50 metros; 01 (uma) Churrasqueira edificada com tijolos aparentes, coberta com telhas de cerâmica, piso cerâmico, medindo aproximadamente 25,00 metros quadrados; 01 (um) Salão de Jogos edificado com tijolos aparentes, coberto com telhas de cerâmica, piso cerâmico, com banheiro, medindo aproximadamente 45,00 metros quadrados; Portal de entrada e Jardinagem.**

**OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02 e 03) - R\$ 969.584,50 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.**

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 544.930,01 (setembro/2023 – Conforme fls. 473/475 dos autos).**

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/10/2024 às 13h20min, e termina em 15/10/2024 às 13h20min; 2ª Praça começa em 15/10/2024 às 13h21min, e termina em 04/11/2024 às 13h20min.**

**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 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).

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. Os bens serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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.

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

**15 - 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.

Fica o executado MARINO RAMOS, seu cônjuge e coproprietária MARIZA LOUZADA RAMOS, bem como os credores BANCO SAFRA S/A, ITAÚ UNIBANCO S/A. (atual denominação de BANCO ITAÚ S/A), FRANCISCO JOÃO ANDRADE, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IGARATÁ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/09/2005. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santa Isabel, 15 de agosto de 2024

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

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

---

CLAÚDIA VILIBOR BREDÁ  
JUÍZA DE DIREITO