

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação da executada **NOVA MOEMA EMPREENDIMENTOS LTDA.** (CNPJ: 68.646.066/0001-97), na pessoa de seu representante legal, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA** (CNPJ: 46.523.049/0001-20), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0289301-49.2012.8.19.0001**, em trâmite na **10ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ**, requerida por **LÚCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** (CNPJ: 45.587.532/0001-05).

O Dr. Ricardo Cyfer, MM. Juiz 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 pelo leiloeiro oficial Leonardo Schulmann, matriculado na JUCERJA sob nº 116 na plataforma eletrônica ([www.portalizuk.com.br](http://www.portalizuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Uma Gleba de terras, situada no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, identificada na planta por Gleba 02, com acesso à altura do km 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, que inicia na intersecção da margem da Rua Mercedes de Andrade Martins com a Gleba 01; daí segue em reta com rumo de SW 24º22'40" NE numa extensão de 148,00 metros; daí segue em curva à direita numa extensão de 32,47 metros, confrontando com a Rua Mercedes de Andrade Martins; daí deflete à direita em reta com rumo de SE 65º37'20" NW numa extensão de 154,89 metros, confrontando com a Gleba 03; daí deflete à direita em reta com rumo de SW 14º58' NE numa extensão de 93,17 metros; daí deflete à esquerda em reta com rumo de SE 16º56'00" NE numa extensão de 94,19 metros; daí deflete à direita em reta com rumo de SW 0º37'00" NE numa extensão de 19,00 metros, confrontando com terras de BNH; daí deflete à direita em reta com rumo de SE 65º37'20" NW numa extensão de 239,89 metros, confrontando com a Gleba 01 até atingir as margens da Rua Mercedes de Andrade Martins, onde deu início esta descrição, encerrando a área de 33.320,68 m<sup>2</sup> (trinta e três mil trezentos e vinte metros e sessenta e oito décimos quadrados). **Contribuinte nº 23254.31.32.0405.00.000** (Conforme fls. 1622 dos autos). **Matrícula nº 50.491 do CRI de Cotia/SP.** **OBS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1618/1626, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Jucuru, s/n, Bairro Gramado, Cotia/SP. O imóvel encontra-se unificado fisicamente com os imóveis: Gleba 01 (Matrícula 50.490 que não é objeto de alienação) e Gleba 03 (Matrícula 50.492, objeto de alienação). O terreno apresenta geometria irregular e topografia levemente acidentada, contendo a presença de um corpo d'água. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 50491, conforme **Av. 08 (28/05/2013)** e **Av. 09 (27/08/2019)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Cotia/SP, em 29/08/2024, sobre o imóvel em epígrafe constam Débitos de Dívida Ativa (referente ao IPTU dos exercícios: 2014, 2015, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022), no valor total de R\$ 654.591,56. Consta ainda na certidão de valor venal que o imóvel de Inscrição Cadastral: 23254.31.32.0405.00.000, encontra-se situado na Rua Minas Gerais, s/n, Moinho Velho, Lote: 02, Quadra: G1 - CEP 06710-100, Cotia/SP*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.487.916,00 (novembro/2023 – Conforme fls. 1629 dos autos).**

**LOTE 002** - Uma Gleba de terras, situada no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, identificada na planta por Gleba 03, com acesso à altura do km 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, que inicia na intersecção da margem da Rua Mercedes de Andrade Martins com a Gleba 02; daí segue em curva à direita numa extensão de 112,31 metros; daí segue em curva à esquerda numa extensão de 71,47 metros, confrontando com a Rua Mercedes de Andrade Martins; daí deflete à direita em reta com rumo de SE 72º03'00" NW numa extensão de 81,26 metros, confrontando com terras de Construtora, Indústria e Comércio Sertec Ltda.; daí deflete à direita em reta com rumo de SW 14º58' NE numa extensão de 190,29 metros; confrontando com terras de BNH; daí deflete à direita em reta com rumo de SE 65º37'20" NW numa distância de 154,89 metros, confrontando com a Gleba 02, até atingir as margens da Rua Mercedes de Andrade Martins, onde deu início esta descrição, encerrando a área de 21.493,11 m<sup>2</sup> (vinte e um mil, quatrocentos e noventa e três metros e onze décimos quadrados). **Contribuinte nº 23254.31.32.0505.00.000** (Conforme fls. 1622 dos autos). **Matrícula nº 50.492 do CRI de Cotia/SP.** **OBS:** onforme consta no laudo de avaliação de fls. 1618/1626, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Jucuru,

s/n, Bairro Gramado, Cotia/SP. O imóvel encontra-se **unificado fisicamente com os imóveis: Gleba 01 (Matrícula 50.490 que não é objeto de alienação) e Gleba 02 (Matrícula 50.491, objeto de alienação).** O terreno apresenta geometria irregular e topografia levemente acidentada, contendo a presença de um corpo d'água. ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 50492, conforme **Av. 08 (28/05/2013) e Av. 09 (27/08/2019)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Cotia/SP, em 29/08/2024, sobre o imóvel em epígrafe **constam Débitos de Dívida Ativa (referente ao IPTU dos exercícios: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022)**, no valor total de **R\$ 452.904,04**. Consta ainda na certidão de valor venal que o imóvel de **Inscrição Cadastral: 23254.31.32.0505.00.000**, encontra-se situado na **Rua Minas Gerais, s/n, Moinho Velho, Lote: 03, Quadra: GI - CEP 06710-100, Cotia/SP**.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.539.915,22 (novembro/2023 – Conforme fls. 1629 dos autos).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 9.027.831,22 (novembro/2023 – Conforme fls. 1629 dos autos)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/10/2024 às 11h05min, e termina em 29/10/2024 às 11h35min; 2ª Praça começa em 05/11/2024 às 11h05min, e termina em 05/11/2024 às 11h35min.**

**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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). *O pagamento deverá ser feito à vista, devendo ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.*

**6 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados através de guia de depósito judicial, 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** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo beneficiário será o leiloeiro **Leonardo Schulmann, JUCERJA Nº 116**, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

**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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.* Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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 (11) 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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.

**14 - 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 o leiloeiro 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@portalmazuk.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 a executada NOVA MOEMA EMPREENDIMENTOS LTDA., na pessoa de seu representante legal, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/08/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.  
Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2024

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

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

---

**RICARDO CYFER**  
**JUIZ DE DIREITO**