

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **GETULIO RIBEIRO FERREIRA JUNIOR** (CPF: 033.432.791-10), **G R FERREIRA JUNIOR EIRELI** (CNPJ: 11.784.277/0001-79) na pessoa de seu representante legal, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1067328-86.2021.8.26.0100**, em trâmite na **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO DAYCOVAL S/A** (CNPJ: 62.232.889/0001-90).

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 lote de terras, denominada CHACARA BOI BRANCO II, situada no Perímetro Urbano, dentro da área destinada a Expansão Urbana, com a área de 46.698,17m², dentro dos limites confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M01: descrito em planta anexa, com coordenadas planas locais arbitrárias Norte(y) 8272612,48 e Leste (x) de 376104,28 de onde segue em direção ao marco M02, azimute 161º50'14", em uma distância de 350,93 metros, confrontando com as terras de Antonio Fernandes Rainho, defletindo à direita, segue em direção ao marco M03; no azimute 257º46'42", em uma distância de 86,92 metros, confrontando com as terras de João Fernandes Pereira, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M04; no azimute 257º01'44", em uma distância de 64,60 metros, confrontando com as terras de João Fernandes Pereira, defletindo à direita, segue em direção ao marco M05; no azimute 345º34'46", em uma distância de 60,52 metros, confrontando com as terras de João Fernandes Pereira, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M06; no azimute 262º46'49", em uma distância de 26,23 metros, confrontando com as terras de Joao Fernandes Pereira, defletindo à direita, segue em direção ao marco M07; no azimute 359º32'40", em uma distância de 7,92 metros, confrontando com as terras de João Fernandes Pereira, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M08; no azimute 271º01'11", em uma distância de 6,29 metros, confrontando com as terras de João Fernandes Pereira, defletindo à direita, segue em direção M09; no azimute 357º13'38", em uma distância de 251,00 metros, confrontando com as terras de João Fernandes Pereira, defletindo à direita, segue em direção ao marco M10; no azimute 257º33'46", em uma distância de 101,13 metros, confrontando, com a Área Figueira I, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M11; no azimute 167º32'05", em uma distância de 30,00 metros, confrontando com a Area Figueira I, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M01, no azimute 077º40'10", em uma distância de 5,956 metros. Confrontando com a Rodovia MT 175. Fechando assim está poligonal e perfazendo uma área de 46.698,17 metros quadrados. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 6.532 do 1ª CRI de SÃO JOSE DOS QUATROS MARCOS/MT.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 6532, conforme **Av.01(06/12/2021)**, Distribuição da presente Ação de Execução.

OBS: Conforme termo de avaliação de fls. 1054, expedido perante a Carta Precatória nº 1000537-39.2024.8.11.0039 (fls. 1.045/1068), a propriedade tem as seguintes características: A propriedade é toda cercada nas divisas com palanques de aroeira em sua maioria, 05 (cinco) fios de arame liso, bem como tela para impedir bichos de entrar e sair da propriedade (com exceção da divisa com a Chácara Boi Branco I; nas divisões dos piquetes internos tem uma mescla de palanques de aroeira e palanques de eucalipto e 05 (cinco) fios de arame liso; tem 6 (seis) divisões de piquetes, sendo 01 (um) deles com formação de forragem (canavial), 01 (um) piquete destinado aos porcos e animais, 04 (quatro) formando com pastagem para o gado, todos os bebedouro de água e com acesso a cochos ou casa de sal para suplementação de ração ou casa de sal; possui 01 (um) poço artesiano que abastece a propriedade com água; possui 01 (um) corredor que perpassa por quase toda a propriedade para manejo dos animais e acesso com boa parte com cerca e régua de madeira (conforme pode ser observado nas fotos apresentadas no relatório de opinião de mercado -apresentado pelo requerido); possui chiqueiro de porcos com baias cobertas e calçadas; possui 01 (uma) casa de 12x 12m com: 01 (um) sala, 01 (uma) cozinha, 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro social, 01 (um) escritório e 01 (uma) edícula com lavanderia e área para eventos; 02 (duas) caixas d'água grandes; 02 (dois) galpões de cobertos e fechados com folhas de zinco; 01 (uma) tuia para armazenar grãos; 01 (uma) cobertura para forrageira.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.005.106,50 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 292.731,28 (julho/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/10/2024 às 10h20min, e termina em 23/10/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 23/10/2024 às 10h21min, e termina em 09/12/2024 às 10h20min.

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 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; (ii) 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.

6 - 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).

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 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.

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 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.

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 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - 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.

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 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 GETULIO RIBEIRO FERREIRA JUNIOR, G R FERREIRA JUNIOR EIRELI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/02/2022. Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento - Agravo de Instrumento nº 2256769-73.2024.8.26.0000, pendente de julgamento de mérito. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 05 de setembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO