

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre os bens imóveis e para intimação dos executados **AUTO POSTO BOM JESUS DE PIRAPORA LTDA.** (CNPJ: 62.729.314/0001-87), na pessoa de seu representante legal, **MIGUEL PALÁCIOS MARTINEZ** (CPF: 701.363.518-91), seu cônjuge, se casado for, dos promitentes vendedores **ESPÓLIO DE DIOGO RODRIGUES**, representado por sua inventariante **NÉLIA ROSA TEIXEIRA RODRIGUES** (CPF: 129.045.728-05), da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), bem como de **IVANILDO FERREIRA DE ALMEIDA** (CPF: 296.835.578-30), **JOAQUIM ALVES DE ARAÚJO** (CPF: 143.813.979-91), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1011001-53.2014.8.26.0008 – Ordem nº 1565/2014**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O Dr. Luís Fernando Nardelli, 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 pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 01, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 16,00 metros em reta para a Rua 05; 11,00 metros em meia curva para a Rua 05; 14,13 metros em curva interna para a Rua 05 e Rua 03; 26,50 metros no lado direito visto do imóvel para a Rua 05, confrontando com a Rua 03; 38,00 metros no lado esquerdo onde confronta com o lote 02; e 11,00 metros nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 902,00 m². **Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 9.175 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 9175, conforme **Av. 12 (02/09/2014)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registraria referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martineze e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 13 (27/03/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 679.575,93 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 02, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 13,00 metros em reta para a Rua 05; 12,09 metros em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 38,00 metros no lado direito visto do lote para a Rua 05 confrontando com lote 01; 32,00 metros do lado esquerdo confrontando com área reservada para clube e 23,50 metros nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 835,00 m². **Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 9.176 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 9176, conforme **Av. 12 (02/09/2014)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registraria referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martineze e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 13 (27/03/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 290.062,90 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

OBS: Constatam Débitos de IPTU (Exercício 2024), Contribuinte 19.012.001.00.0054206 dos Lotes 01, 02 e 06, no valor total de R\$ 4.160,76 (até 07/10/2024).

LOTE 003 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 03, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 6,00 metros em reta para a Rua 04; 29,51 metros em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 58,50 metros no lado direito confrontando com área reservada à Prefeitura Municipal de Atibaia; 49,00 metros no lado esquerdo visto do imóvel para a Rua 04, confrontando com os lotes 04, 05 a 06; 24,00 metros nos fundos confrontando com lote 09, encerrando a área de 1.310,00 m². **Contribuinte nº 19.012.003.00.0054204** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 9.177 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 9177, conforme **Av. 12 (02/09/2014)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registraria referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martineze e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 13 (27/03/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 454.777,18 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 004 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 04, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 12,00 metros em reta para a Rua 03; 14,13 metros em curva externa para as Ruas 03 e 04; 41,00 metros no lado direito do imóvel para a Rua 03, confrontando com a Rua 04; 50,00 metros no lado esquerdo confrontando com lote 05 e 21,00 metros nos fundos confrontando com lote 03, encerrando a área de 1.033,00 m². **Contribuinte nº 19.012.003.00.0054204** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 9.178 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 9178, conforme **Av. 12 (02/09/2014)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registraria referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martineze e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 13 (27/03/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.211.012,66 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

OBS: Constan Débitos de IPTU (Exercício 2024), Contribuinte 19.012.003.00.0054204 dos Lotes 03 e 04, no valor de R\$ 2.946,22 (até 07/10/2024).

LOTE 005 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 05, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 20,00 metros para a Rua 03; 50,00 metros no lado direito visto do imóvel para a rua, confrontando com o lote 04; 50,00 metros no lado esquerdo confrontando com o lote 06 e 20,00 metros nos fundos confrontando com o lote 03, encerrando a área de 1.000,00 m². **Contribuinte nº 19.012.005.00.0054202** (Conforme Av. 05). **Matrícula nº 9.179 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 9179, conforme **Av. 12 (02/09/2014)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registraria referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martineze e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 13 (27/03/2020)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 903,68 (até 07/10/2024).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 686.827,55 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 006 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Terreno com a área de 3.531,00 m², localizado no Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, consistente na área reservada do mencionado Jardim Solaris, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto onde divide com lote 02 da quadra C, saindo da praça de retorno existente na Rua 05, segue em linha reta em direção da Fazenda Soberana, na distância de 32,00 metros; daí vira à direita e segue dividindo com terras da Fazenda Soberana e

segue em linha reta na distância de 53,00 metros; daí vira à direita e segue em linha reta 31,00 metros, dividindo com uma área verde doada à Prefeitura da Estância de Atibaia; daí vira à direita e segue em linha reta na distância de 71,50 metros dividindo também com a citada área verde; daí vira novamente à direita e segue na distância de 8,00 metros, também em linha reta onde divide com parte do lote 03; daí acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 04 (linha curva interna), segue na distância de 17,74 metros fazendo frente para a referida praça de retorno; daí segue em linha reta, na distância de 14,00 metros onde também faz frente para a Rua 04; daí vira a direita e segue por uma linha curva na distância de 16,24 metros onde existe a esquina formada pelas Ruas 04 e 05; segue em linha reta na distância de 12,00 metros fazendo frente para a Rua 05; e finalmente segue em linha curva, acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 05, e segue na distância de 36,42 metros fazendo frente para a referida praça de retorno, até atingir o ponto de partida. **Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206** (Conforme fls. 1631/1635 dos autos). **Matrícula nº 12.648 do CRI de Atibaia/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 12648, conforme **Av. 11 (25/09/2014)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registraria referente a transação registrada nesta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martineze e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.327.037,74 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1402/1502, os referidos lotes encontram-se situado na Estrada Municipal Fazenda Soberana, s/n, Bairro Marmeleiro, Atibaia/SP. Trata-se de **terrenos conjugados (fisicamente unificados)** que perfazem a área total de 8.611,00 m², sobre os quais encontram-se edificadas 03 (três) casas de uso residencial, sendo: Edificação 01 erigida sobre o Lote 04 (Matrícula nº 9.178), com área total construída de 318,64 m². Trata-se de Casa Padrão Simples, que possui a idade física estimada de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. O imóvel é composto de acesso de veículos, área livre, pavimento inferior com porão, acesso ao pavimento superior, pavimento térreo com hall de entrada, varanda/circulação, sala, circulação, banheiro, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; Edificação 02 erigida sobre o Lote 01 (Matrícula nº 9.175), com área total construída de 59,00 m². Trata-se de Casa Padrão Proletário, que possui a idade física estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples; e, Edificação 03 erigida sobre área reservada da quadra C (Matrícula nº 12.648), com área total construída de 72,00 m². Trata-se de Casa Padrão Econômico, que possui a idade física estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02, 03, 04, 05 e 06) - R\$ 4.649.293,96 (outubro/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\$ 2.051.692,38 (fevereiro/2020 – Conforme fls. 880/883 dos autos).

5 – OBSERVAÇÃO: Conforme constam as fls. 804/812, o executado propôs **ação ordinária anulatória de ato notarial, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, contra Diogo Rodrigues Lopes casado com Nélia Rosa Teixeira Rodrigues e Ivanildo Ferreira de Almeida, foi julgado Procedente o pedido principal para anular as escrituras lavradas e cancelar os registros das matrículas sob números R. 11/9.175, R. 11/9.176, R. 11/9.177, R. 11/9.178 e R. 11/9.179, impedindo o registro do compromisso de compra e venda em nome de Joaquim Alves de Araújo na matrícula 12.648, considerando a existência de prenotação.**

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/11/2024 às 14h20min, e termina em 26/11/2024 às 14h20min; 2ª Praça começa em 26/11/2024 às 14h21min, e termina em 17/12/2024 às 14h20min.

7 - 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). 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).

8 - 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).

9 - 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.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira 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 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.

11- 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.

12 - 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). 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..

13 - 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.*

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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 BOM JESUS DE PIRAPORA LTDA., na pessoa de seu representante legal, MIGUEL PALÁCIOS MARTINEZ, seu cônjuge, se casado for, os promitentes vendedores ESPÓLIO DE DIOGO RODRIGUES, *representado por sua inventariante NÉLIA ROSA TEIXEIRA RODRIGUES*, a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA, bem como IVANILDO FERREIRA DE ALMEIDA, JOAQUIM ALVES DE ARAÚJO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/02/2020. 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, 08 de outubro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

LUÍS FERNANDO NARDELLI
JUIZ DE DIREITO