

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação da executada **LIDIANE MACHADO MONTEIRO** (CPF: 185.778.628-95), seu cônjuge se casada for, os compromissários vendedores **OSCAR PERES** e sua mulher **PENINA NOGUEIRA PERES**, **ADEMIR PERES**, seu cônjuge se casado for, **BENEDITO CARLOS NOGUEIRA**, seu cônjuge se casado for, **RANULPHO NOGUEIRA** e sua mulher **ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA**, **ESTHER NOGUEIRA ADLUNG**, seu cônjuge se casada for, **ADERBAL CARLOS NOGUEIRA** e sua mulher **MARIA FERNANDES NOGUEIRA**, **DIMAS CARLOS NOGUEIRA**, seu cônjuge se casado for, **LUIS ALVES FIRMIMO** e sua mulher **GENI NOGUEIRA FIRMINO**, **ALCIDES CARDOSO DA SILVA** e sua mulher **ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA**, os compromissários compradores **ANTONIO SYLVIO VIEIRA DE OLIVEIRA** (CPF: 010.754.628-00) e sua mulher **MARIA ISABEL SARNO DE OLIVEIRA** (CPF: 432.610.868-15), a credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum, **Processo nº 0004723-81.2003.8.26.0091**, em trâmite na **2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, requerida por **RAQUEL DE OLIVEIRA MACHADO** (CPF: 039.293.628-30).

O Dr. **ROBSON BARBOSA LIMA**, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** - Um Terreno com frente para a Rua Manoel Bandeira nº 192, designado para efeitos de localização como lote nº "04-C" (desmembrado do lote nº 04), da quadra "G", do loteamento denominado "Parque Residencial do Itapeti", situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, que assim se descreve: mede 18,00 metros de frente para a Rua Manoel Bandeira; no lado direito, de quem da citada via pública o olha, mede 29,80 metros e confronta com o lote nº 05; no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 29,80 metros e confronta com o lote nº 04-B (matrícula nº 86.036, desta Serventia), e, nos fundos, mede 18,00 metros e confronta com o lote nº 07, encerrando a área de 536,40m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 40.007.004-2. Matrícula nº 86.037 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 86.037, conforme **Av.01 (27/05/2015)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, Processo nº 8.709/91 do Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **Av.02 (27/05/2015)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, Processo nº 3.186/93 do Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **Av.04 (20/07/2016)** averbação para constar a existência da referida Ação de Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral. **Av.05 (20/01/2020)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Laudo de Avaliação de 629/656 dos autos, o terreno está localiza à Rua Manoel Bandeira nº 192, no loteamento denominado Parque Residencial do Itapeti, perímetro urbano da Comarca e Município de Mogi das Cruzes/SP, no qual existe uma edificação considerada principal, habitável, composto de 02(dois) dormitórios, cozinha conjugada, 1(hum) banheiro, com 02(dois) varandas frente e fundos; sendo varanda dos fundos conjugada com a área de serviço, resultando com área aproximadamente em 70,61m<sup>2</sup>.

**OBS<sup>2</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 355.000,00 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 367.589,81 (maio/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/01/2025 às 15h30min, e termina em 22/01/2025 às 15h30min; 2ª Praça começa em 22/01/2025 às 15h31min, e termina em 11/02/2025 às 15h30min.**

**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). 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).

**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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 a executada LIDIANE MACHADO MONTEIRO, seu cônjuge se casada for, os compromissários vendedores OSCAR PERES e sua mulher PENINA NOGUEIRA PERES, ADEMIR PERES, seu cônjuge se casado for, BENEDITO CARLOS NOGUEIRA, seu cônjuge se casado for, RANULPHO NOGUEIRA e sua mulher ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA, ESTHER NOGUEIRA ADLUNG, seu cônjuge se casada for, ADERBAL CARLOS NOGUEIRA e sua mulher MARIA FERNANDES NOGUEIRA, DIMAS CARLOS NOGUEIRA, seu cônjuge se casado for, LUIS ALVES FIRMIMO e sua mulher GENI NOGUEIRA FIRMINO, ALCIDES CARDOSO DA SILVA e sua mulher ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA, os compromissários compradores ANTONIO SYLVIO VIEIRA DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA ISABEL SARNO DE OLIVEIRA, a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/11/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi das Cruzes/SP, 14 de novembro de 2024.

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

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

---

**ROBSON BARBOSA LIMA**  
**JUIZ DE DIREITO**