

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **J C MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** (CNPJ: 06.325.232/0001-04), **JOSE CARLOS MORAIS** (CPF: 074.324.048-01), **VIVIAN DE CASAMILANI BALDONI MORAIS** (CPF: 071.948.218-69), credores **BERENICE KASTNES** (CPF: 213.497.728-01), **SERGIO L Z FRESCHI JUNIOR** (CPF: 434.814.058-80), **FRANCINE DE FREITAS** (CPF: 338.289.418-18), **JULIO SERGIO DE JESUS OLIVEIRA** (CPF: 330.735.338-18), **RAFAEL DOS ANJOS ALMEIDA** (CPF: 414.255.638-05), **MIRIA CARRATI DUTRA** (CPF: 382.178.259), **KATIA DE ARAUJO FIORILO** (CPF: 218.942.608-13), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1010542-39.2019.8.26.0602**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **INTIMA O SR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO, MM. JUIZ DE DIREITO, NA FORMA DA LEI, ETC., NOS TERMOS DO ART. 881, § 1º DO CPC, PARA SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Pimenta, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Um lote de terreno designado pelo nº. 01, da Gleba B, situado no município de Araçoiaba da Serra, desta comarca, com as seguintes medidas e confrontações: - com frente para a rua nº. 01, medindo 40,00 metros de largura por 51,00 metros de comprimentos, encerrando a área de 1.989,00 metros quadrados. Confronta-se no lado direito com o lote 2 no lado esquerdo com a cerca de D.E.R. faixa de domínio junto a Rodovia Raposo Tavares, e no fundo com Ivar Lisner **Contribuinte nº 2043980009101001. Matrícula nº 13.425-2º CRI de Sorocaba /SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 13425, conforme **R.08 (17/02/2016)**, Hipoteca favor do Banco do Brasil S/A. **Av.15 (26/02/2018)**, Alteração e Consolidação, a proprietária JC Morais Assessoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda., teve sua razão social alterada para J C Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda. **Av.20 (24/10/2019)**, Penhora Exequenda. **Av.21 (06/01/2020)**, Penhora do imóvel em favor do Banco do Brasil S.A, Processo nº 1046817-21.2018.8.26.0602, 3ª. Vara Cível de Sorocaba. **Av.22 (11/06/2021)**, Distribuição da área de Cumprimento Provisório de Sentença, Processo nº 0006454-04.2021.8.26.0602, 3ª. Vara Cível de Sorocaba. **Av.23 (06/07/2021)**, Indisponibilidade de bens de J C Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0003391.2020.8.26.0602, 5ª. vara Cível de Sorocaba. **Av.24 (06/07/2021)**, Penhora do imóvel em favor de Sergio L Z Freschi Junior, Processo nº 0027212-72.2019.8.26.0602, 4ª. Vara Cível de Sorocaba. **Av.25 (16/11/2021)**, Indisponibilidade de bens de J C Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0026086.2019.8.26.0602, 3ª. Vara Cível de Sorocaba. **Av.26 (11/04/2022)**, Indisponibilidade de bens de J C Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0010562-63.2018.5.15.0109, 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba. **Av.27 (01/08/2022)**, Indisponibilidade de bens de J C Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0010450-94.2018.5.15.0109, 3E Vara do Trabalho de Sorocaba. **Av.28 (14/10/2022)**, Penhora do Imóvel em favor de Katia de Araujo Fiorilo, Processo nº 0010035-61.2020.8.26.0100, 3ª. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.29 (04/04/2023)**, Indisponibilidade de bens de J C Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0011380.2018.5.15.0016, 2E Vara do Trabalho de Sorocaba. **Av.30 (29/06/2023)**, Penhora, Processo nº 00006454-04.2021.8.26.0602, 3ª Ofício Cível do Foro Central. **Av.31 (21/02/2024)**, Penhora, Processo nº 0006378-77.2021.8.26.0602, 7ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **Av.32 (23/05/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010251-26.2019.5.15.0016, 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba.

OBS: Conforme laudo de avaliação de fls. 941 o imóvel está localizado a Rodovia Raposo Tavares Km 118, Lote 01, Gleba B. Bairro Barreirinho, Araçoiaba da Serra.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.160.319,89 (outubro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CAROLINE GIMENEZ SERRA, Protocolado em 23/10/2024 às 08:51:49, sob o número WSCB24705017021. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1010542-39.2019.8.26.0602 e o código JpD3Jstj. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO, liberado nos autos em 30/10/2024 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010542-39.2019.8.26.0602 e código qFZsb2P2.

LOTE 002 -Terreno com formato irregular que fazia a Estrada Municipal do Bairro dos Morros e a Rua Projetada C da Vila Jordina, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, perímetro rural, cujo percorrimento, no sentido horário, se inicia no ponto 01, localizado na referida Rua Projetada C, à distância de 39,49 metros da Estrada Municipal do Bairro dos Morros; dali segue em linha reta por cerca na extensão de 69,05 metros no azimute 091º00', encontrando o ponto 02; deflete à direita segue em linha reta na extensão de 132,98 metros no azimute 108º26', onde encontra o ponto 03; deflete à esquerda e segue na distância de 69,16 metros no azimute 078º58'10", encontrando o ponto 04, localizado à margem da Estrada dos Morros; confronta desde o ponto 01 ao ponto 04, por cerca, com propriedade de Luiza Garcia Rocha; deflete à direita e segue acompanhado por cerca o traçado da Estrada dos Morros nas seguintes distâncias e orientações: ponto 04/05 6,62 metros, azimute 123º52'05", pontos 05/06 -20,8 metros, azimute 115º49'04", pontos 06/07 29,27 metros, azimute 097º05'41", pontos 07/08 65,67 metros, azimute 081º17'12"; pontos 08/09 21,29 metros, azimute 099º56'29"; pontos 09/10 / 21,42 metros, azimute 109º54'52"; pontos 10/11 43,03 metros, azimute 103º54'16"; pontos 11/12 20,91 metros, azimute 110º23'09"; pontos 12/13 43,68 metros, azimute 114º58'36" e pontos 13/14 19,19 metros, azimute 087º51'39"; neste último ponto (14) deflete à direita e deflete à margem da Estrada dos Morros, onde confronta com Paulo Mário e sua mulher, sucessores de Mário Bacaro nas seguintes extensões e azimutes: pontos 14/15 111,54 metros, azimute 217º48'04"; pontos 15/16 196,14 metros, azimute 219º41'24"; pontos 16/17 42,39 metros, azimute 222º02'55"; a partir desse último ponto passa a confrontar com a propriedade de Júlio Arrais pelas seguintes distâncias e azimutes: pontos 17/18 8,25 metros, azimute 340º28'15"; pontos 18/19 71,08 metros, azimute 343º37'10"; pontos 19/20 15,80 metros, azimute 013º06'59"; pontos 20/20 24,56 metros, azimute 354º53'49"; pontos 22/23 29,51 metros, azimute 004º20'38"; deflete acentuadamente à esquerda e segue em reta única até a margem da Rua Projetada C na distância de 298,56 metros, no azimute 278º46'35"; deflete à direita e segue até o ponto de origem por cerca de alambrado e à margem da Rua Projetada C da Vila Jordina nas seguintes distâncias e orientações: pontos 24/25 23,09 metros, azimute 347º12'44"; pontos 25/26 -10,38 metros, azimute 003º13'48"; pontos 26/01 79,79 metros, azimute 354º27'30"; fecha-se assim o perímetro, que encerra a área de 90.030,80 metros quadrados ou 3,72 alqueires paulistas. Inscrição Imobiliária: INCRA 6281150214905, com a denominação de Estância São João, localização do imóvel rural: Estrada dos Morros, bairro dos Morros, município sede do imóvel rural Votorantim, mód. Rural 0,0 há, nº. módulos rurais 0,00, mód. Fiscais 12,00 há. nº. módulos fiscais 12,00. nº. módulos fiscais 0,67, FMP 0,0 hs., com a área total de 8,0 hs.; área registrada 0,0 há, área de posse 8,0ha. **Contribuinte nº 628.115.021.490.5. Matrícula nº 5.037 do 1ª CRI de Votorantim / Sorocaba.**

BENFEITORIAS: Consta as fls. 953 do laudo de avaliação, diversas benfeitorias, como principal de 249,60m²; casa de funcionários 116,40m² e galpão com 387,75m² - Área útil de 753,75m². **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 5037, conforme **R.8 (11/11/2016)**, Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A. **Av.17 (15/06/2021)**, Indisponibilidade dos Bens de JC Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0003350-91.2020.8.26.0602, 5a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.18 (29/09/2021)**, Penhora dos direitos de titularidade do imóvel em favor de Francine de Freitas, Processo nº 0027282-89.2019.8.26.0602, 3a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.19 (03/11/2021)**, Indisponibilidade dos Bens de JC Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 002606086.2019.8.26.0602, 3a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.20 (23/03/2022)**, Penhora penhora dos direitos sobre o imóvel em favor de Julio Sergio de Jesus Oliveira, Processo nº 0006788-38.2021.8.26.0602, 1a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.21 (24/03/2022)**, Indisponibilidade dos Bens de JC Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0010562632018.5.15.0109, 3a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.22 (18/07/2022)**, Penhora do imóvel em favor do Banco do Brasil S.A, Processo nº 1042929-44.2018.8.26.0602, 7a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.23 (28/07/2022)**, Indisponibilidade dos Bens de JC Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 001045094.2018.8.15.0109-, 3a. Vara do Trabalho de Sorocaba. **Av.24 (13/10/2022)**, Penhora do imóvel em favor Rafael dos Anjos Almeida, Processo nº 0010034-76.2020.8.26.0602, 3a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.25 (12/01/2023)**, Penhora do Imóvel em favor de Miria Carrati Dutra, Processo nº 0020358-62.2019.8.26.0602, 4a. Vara Cível de Sorocaba. **Av.26 (16/03/2023)**, Indisponibilidade dos Bens de JC Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 0011349-80.2018.8.25.0016, 2a. Vara do Trabalho de Sorocaba. **Av.27 (21/08/2023)**, Penhora, Processo nº 0006343-83.2022.8.26.0602, 5ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **Av.28 (05/02/2024)**, Penhora, Processo nº 0006378-77.2021.8.26.0602, 7ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **Av.29 (22/03/2024)**, Penhora, Processo nº 0000327.50.2021.8.26.0602, 3ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **Av.30 (03/04/2024)**, Penhora, Processo nº 0014300-09.2020.8.26.0602, 7ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **Av.31 (14/05/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010562-63.2018.5.15.0109, 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CAROLINE GIMENEZ SERRA, Protocolado em 23/10/2024 às 08:51:49, sob o número WSCB24705017021. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1010542-39.2019.8.26.0602 e o código JP.D3/Sjt. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO, liberado nos autos em 30/10/2024 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010542-39.2019.8.26.0602 e código qFZsb2P2.

OBS¹: Av.1 (08/07/201) Faz constar que o imóvel, objeto desta matrícula, está cadastrado no INCRA sob o nº. 628.155.021.490-5, com a denominação de Estância São João. Av.13 (21/02/2018) Alteração e Consolidação para constar que JC Morais Assessoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi alterada para JC Morais Empreendimentos Imobiliários Ltda.

OBS²: Foi anotada penhora no rosto dos autos, do processo nº 0004077-76.2018.8.26.0663 - 2º Vara Cível do F. O de Votorantim, em favor de Elaine Ming Valente Passilongui, no valor de R\$ 130.542,18 (10/2022 - fls. 1627).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 12.824.588,27 (outubro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 13.984.908,16 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.051.129,44 (setembro/2023 – fls. 1561).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/12/2024 às 13h20min, e termina em 16/12/2024 às 13h20min. 2ª Praça começa em 16/12/2024 às 13h21min, e termina em 22/01/2025 às 13h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). C nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de 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, media correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 21327-30.2017.8.26.0000 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, 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, arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes 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 em 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 em 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 e 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 e 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. 189 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar 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 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 acessar 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 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 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, solicitar a habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados J C MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, JOSE CARLOS MORAIS, VIVIAN DE CASSIA MILANI BALDONI MORAIS, bem como os credores BERENICE KASTNES, SERGIO LUIZ FRESCHI JUNIOR, FRANCINE DE FREITAS , JULIO SERGIO DE JESUS OLIVEIRA, RAFAEL DOS ANJOS ALMEIDA, MIRIA CARRATI DUTRA , KATIA DE ARAUJO FIORILO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 09/10/2019. Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 15 de outubro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO