

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **CECILIA ALVES MOREIRA** (CPF: 162.228.298-13), **ROBERTO CARLOS DA SILVA** (CPF: 667.546.236-91), compromissário vendedor **TOTI IMÓVEIS IMOBILIÁRIA S/C LTDA (BAIXADA)** (CNPJ: 50.422.138/0001-57), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, **Processo nº 0000998-16.2009.8.26.0466**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PONTAL/SP**, requerida por **MARIA AMÉLIA DE OLIVEIRA** (CPF: 866.854.655-49).

O(A) Dr(a). FAULER FELIX DE AVILA, MM. Juiz(a) 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 DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - Lote nº 19 - Quadra nº 16 - 188,09m<sup>2</sup>, sendo um terreno de forma irregular (**VIDE BENFEITORIAS**) situado na cidade e município de PONTAL, desta comarca de Sertãozinho, composto pelo lote nº 19 da quadra nº 16 do loteamento RESIDENCIAL CAMPOS ELÍSEOS, com frente para a RUA 12, lado par, contendo cento e oitenta e oito metros e nove (188,09) decímetros quadrados, medindo nove metros e quarenta e quatro (9,44) centímetros em linha curva com raio de vinte (20,00) metros de frente para a referida rua, e igual nove (9,00) metros nos fundos confrontando com o lote nº 04; vinte metros e dois (20,02) centímetros do lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com o lote nº 18; vinte e dois metros e cinquenta e cinco (22,55) centímetros do lado esquerdo com o lote nº 20, estando este imóvel distante cinquenta e quatro (54,00) metros do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua 12 com a Rua 13, na quadra completada pela Rua 08 e Rua Manoel Vasconcelos Martins. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 41.490 do 1ª CRI de SERTÃOZINHO/SP.**

**BENFEITORIAS:** No terreno fora erigido um imóvel residencial. Conforme avaliação de fls., 316 de 30/04/2023, o "imóvel está em bom estado de conservação", sendo atualmente na Rua Albino Stropa nº 80, bairro Campos Elíseos, em Pontal.

**OBS:** Às. fls.187ss a Toti Imóveis -Imobiliária, informa em 05/12/2014, que o referido lote, foi vendido para Cesar Aparecido Alves, sendo que posteriormente foi transferido para Manoel Deodoro da Silva e finalmente para CECILIA ALVES MOREIRA, ora executada. E que o referido imóvel encontra-se a disposição a quem de direito para fins de Lavratura de Escritura Definitiva. **Informando ainda que o imóvel encontra-se QUITADO.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 41490, conforme **19/07/2002**, Proprietário TOTI IMÓVEIS IMOBILIÁRIA S/C LTDA. **Consta ainda RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

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

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 296.665,97 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.578.594,24 (março/2023 – Fls. 306).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 06/12/2024 às 11h00min, e termina em 10/12/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 10/12/2024 às 11h01min, e termina em 24/01/2025 às 11h00min.

**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 pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

**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](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 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 requeridos CECILIA ALVES MOREIRA, ROBERTO CARLOS DA SILVA, compromissário vendedor TOTI IMÓVEIS IMOBILIÁRIA S/C LTDA (BAIXADA), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/05/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Pontal, 11 de outubro de 2024

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

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

---

**FAULER FELIX DE AVILA**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**