

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **JOSÉ ROBERTO PASSOS CANDEIAS** (CPF: 044.857.508-68), seu cônjuge, se casado for, da coproprietária **MARIA DO CARMO PRADO CANDEIAS** (ou seu **ESPÓLIO**) (CPF: 107.929.838-07), seu cônjuge, se casada for, do credor hipotecário **SÃO PAULO PREVIDÊNCIA - SPPREV** (sucessor do **INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP**, atual denominação de **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP**) (CNPJ: 09.041.213/0001-36), da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), bem como da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (sucessora por incorporação de **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH**) (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0119236-15.2006.8.26.0008 – Ordem nº 2465/2006**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP**, requerida por **CLAUDIO MARTINS CABRERA** (CPF: 655.616.868-87).

O Dr. Alberto Gibin Villela, 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** - Um terreno, correspondente ao lote nº 15, quadra 07 da Vila Santista, na cidade de Atibaia/SP, com frente para a Rua Luiz Alberto Vieira dos Santos, nº 317 (Antiga Rua 03 - Conforme Av. 02), medindo 20 x 50 metros, confrontando de um lado com Benedita de Oliveira Freire e sucessores, de outro lado com Oscar Pinheiro e nos fundos com Dr. Cezar Lacerda de Vergueiro, encerrando a área total de 1.000,00 m². **Contribuinte nº 01.123.014.000090496** (Conforme fls. 1034 dos autos). **Matrícula nº 18.497 do CRI de Atibaia/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme constam na Av. 02, bem como nas avaliações de fls. 1009/1024, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Dr. Luiz Alberto Vieira dos Santos, nº 317, Vila Santista, Atibaia/SP. Sobre o terreno não há edificação residencial, o mesmo encontra-se totalmente murado e com portão metálico de acesso, possui ainda uma edificação tipo piscina e edícula contendo churrasqueira e fogão a lenha.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 18497, conforme **R. 04 (06/10/1980)** HIPOTECA em favor de INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – IPESP. **Av. 03 (06/10/1980)**, CAUÇÃO, o IPESP caucionou, nos termos do Decreto nº 24.778, de 14/07/34 a favor de BNH (BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO), o valor do crédito hipotecário ora constituído. **R. 05 (10/02/1995)**, PENHORA em favor de INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP, Carta Precatória nº 548/94, em trâmite na Vara do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Atibaia/SP, oriunda do Processo nº 528/1994, em trâmite na 8ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo/SP. **R. 06 (22/05/2000)**, PENHORA em favor da FAZENDA MUNICIPAL DE ATIBAIA, Processo nº 2077/1999, Vara do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Atibaia/SP. **Av. 12 (24/02/2023) e Av. 13 (27/04/2023)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** *Conforme constam as fls. 1043/1046, a Prefeitura do Município de Atibaia informa que sobre o referido imóvel constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor total de R\$ 191.500,68 (atualizado até 03/06/2024).*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - **R\$ 814.439,70 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - **R\$ 1.160.205,22 (maio/2024 – Conforme fls. 1005 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 – OBSERVAÇÕES:**

- a. *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*
- b. *Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse.*

**6 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 28/01/2025 às 15h30min, e termina em 31/01/2025 às 15h30min; 2ª Praça começa em 31/01/2025 às 15h31min, e termina em 21/02/2025 às 15h30min.

**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 85,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 70%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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), *eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. Fica desde já indeferida eventual proposta de arrematação parcelada em desacordo com o "caput" desta, em que esteja expressamente prevista a incidência de juros e correção monetária.*

**8 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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). 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.

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

**15 - 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.

**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.

Fica o executado JOSÉ ROBERTO PASSOS CANDEIAS, seu cônjuge, se casado for, a coproprietária MARIA DO CARMO PRADO CANDEIAS (ou seu ESPÓLIO), seu cônjuge, se casada for, o credor hipotecário SÃO PAULO PREVIDÊNCIA - SPPREV (sucessor do INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP, atual denominação de INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP), a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (sucessora por incorporação de BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/11/2021. 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, 26 de novembro de 2024.

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

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

---

**ALBERTO GIBIN VILLELA**  
**JUIZ DE DIREITO**