

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **MÁRIO IVO RENZO** (CPF: 060.242.978-15), coproprietários **ARLECE LOPES RENZO** (CPF: 068.907.228-76), **ARLETE LOPES LINDER** (CPF: 214.375.828-69), **JOSEMAR LINDER** (CPF: 049.195.138-87), **LISANDRO PHILIP RENZO** (CPF: 251.059.478-86), **TAIS HELENA PILENSO RENZO** (CPF: 251.059.478-86), e demais interessados, expedido na Ação de CARTA PRECATÓRIA, **Processo nº 1003888-79.2022.8.26.0586**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO ROQUE/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O Dr. Flavio Roberto de Carvalho, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Totalidade da área B, a qual possui uma área de 26.775,17m² e 50% da área C (descrito na matrícula nº 18.606, do 1º CRI de São Paulo) **SOBRE UM TERRENO RURAL** com a área de 54.250 metros no bairro de Pinheirinhos, neste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, denominado "Sítio Santa Rita de Cássia", com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco nº 09, cravado na beira do caminho e na beira da represa, que corresponde ao lote nº 13; segue beirando a represa até o marco nº 10, cravado na beira do caminho; daí vira à direita e segue beirando o caminho até o marco nº 06, onde vira à direita e segue o rumo NW 24° 17' e na distância de 234,00 metros, até o marco nº 05, confrontando com o lote nº 12, de Antônio Pinto Águas; daí vira à direita e segue linha sinuosa na distância de 195,00 metros, até encontrar um marco, confrontando com Alzira Teixeira Guimarães, Marcelo Zimberg e Cassiano Canno, todos sucessores de Maria Adelaide, até encontrar o marco nº 09, ponto de partida destas divisas. **Contribuinte nº 6321040138032. Matrícula nº 18.606 do 01º CRI de São Roque/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 18606, conforme **Av.01(12/12/1986)**, Unificação dos imóveis matriculados sob números 17.531 e 17.532. **Av.02(30/03/1987)**, uma casa com 240,00 metros quadrados de área construída. **Av.08(29/08/2018)**, Penhora referente a parte ideal do MARIO IVO RENZO, na porcentagem de 16,66%, Processo nº 0001119-32.2016.8.26.0035, Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Águas de Lindóia/SP. **Av.09(29/08/2018)**, Penhora em face de Arlece Lopes Renzo, Processo nº 3001736-43.2013.8.26.0035, Vara Única do Foro da Comarca de Águas de Lindóia/SP. **R.10(12/06/2021)**, Partilha da Parte Ideal de Arlinesse Terezinha Lopes (falecida em 16/06/2020), para as herdeiras colaterais: Arlece Lopes Renzo e Arlete Lopes Linder, o qual corresponde UMA SEXTA (1/6) parte do imóvel. **Av.12(27/09/2022)**, Penhora em face de Arlece Lopes Renzo, na fração ideal de 33,33%, Processo nº 3001736-43.2013.8.26.0035, Vara Única do Foro Central da Comarca de Águas de Lindóia/SP. **R.4(04/09/1987)**, transmitiu por doação Metade da Parte Ideal do imóvel para Arlete Lopes Linder e seu marido, Josemar Linder; Arlece Lopes Renzo e seu marido, Mário Ivo Renzo; e a Arlinesse Therezinha Lopes. **AV.08(09/03/2018)**, Penhora, Processo nº 0001119-32.2016.8.26.0035, Vara Única do Foro de Águas de Lindoia. **AV.09(29/08/2018)**, Ajuizamento de ação, Processo nº 3001736-43.2013.8.26.0035, Vara Única do Foro de Águas de Lindoia. **AV.12(27/09/2022)**, Penhora, Processo nº 3001736-43.2013.8.26.0035, Vara Única do Foro de Águas de Lindoia.

OBS¹: Conforme laudo de avaliação às fls. 232/342, a área "B" possui uma área de 26.775,17m², e área construída de 9,37m². Benfeitorias Área B: capela. Conforme laudo de avaliação às fls. 232/342, área "C" (penhora na Área C recai sobre 50% (cinquenta por cento), o total de 2.796,87m², área construída de 251,57 m², ambas (área B e C) fazem parte da área total de 54.250,00m² pertencente à Matrícula nº 18.606, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque/SP. Benfeitorias Área C: casa sede, churrasqueira, piscina.

OBS²: 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\$ 2.147.715,04 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 546.138,24 (maio/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/01/2025 às 13h20min, e termina em 29/01/2025 às 13h20min; 2ª Praça começa em 29/01/2025 às 13h21min, e termina em 18/02/2025 às 13h20min.

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. Para participar acesse 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.

Fica o requerido MÁRIO IVO RENZO, coproprietários ARLECE LOPES RENZO, ARLETE LOPES LINDER, JOSEMAR LINDER, LISANDRO PHILIP RENZO, TAIS HELENA PILENSO RENZO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/12/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Roque, 12 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FLAVIO ROBERTO DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO