

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da requerida **IMOBILIÁRIA RAMOS DE FREITAS DE IMÓVEIS LTDA** (CNPJ: 62.660.709/0001-70), terceiro interessado **MÚCIO ELLERY CUNHA LEITE JÚNIOR** (CPF: 075.235.268-70) e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **Processo nº 0002134-69.2023.8.26.0268**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA/SP**, requerida por **FAITH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 07.933.014/0001-07), na pessoa de seu representante legal John Allen Martins Blount (CPF: 229.739.838-78).

A Dra. Leticia Antunes Tavares, MM. Juíza 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 - Um terreno situado na Rodovia Regis Bittencourt BR 116, no bairro Potuverá, em zona rural, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 824.618,08ms², sendo seu acesso pela Rodovia Regis Bittencourt BR-116, com frente para o seu KM.294,6 (antigo 39,5), no lado esquerdo dessa rodovia (sentido São Paulo-Curitiba), que assim se descreve: Sua linha perimétrica tem início no marco primordial "0" fixado junto à margem direita (sentido Curitiba-São Paulo) da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116); deste marco, segue pelo alinhamento lateral da mesma Rodovia, no rumo 29º06'NE, na distância de 108,64ms até encontrar o ponto "1"; deste ponto segue pelo referido alinhamento lateral no rumo de 28º50'20"NE, na distância de 6,94ms, até encontrar o ponto "1-A"; deste ponto deflete à direita e segue na distância de 5,29ms no rumo de 27º42'49"NE até o ponto 2, que incide no início do eixo do caminho de entrada para o terreno em descrição, onde está uma porteira; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 45º52'29"SE, na distância de 240,00ms até o ponto 2-A, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 78º20'31"NE, na distância de 16,63ms até o marco de concreto "B"; deste marco segue no mesmo rumo na distância de 682,77ms até encontrar o marco de concreto "", desse marco segue no mesmo rumo e na distância de 7,80ms até o ponto 20-A, situado no córrego 1, confrontando do ponto 2 ao ponto 20-A, com a área de II de João Cremm Cintra e sua mulher; do ponto 20-A segue a sinuosidade do córrego 1 subindo-o na extensão de mais ou menos 215,87ms, até encontrar o ponto "21", confrontando com propriedade de Nilo Mingroni, sucessor de João Pereira da Silva, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 20º59'50"SE, na distância de 47,00ms, até encontrar o ponto "22" cravado no valo 1, deste ponto, segue a sinuosidade do valo 1, na distância de mais ou menos 113,03ms, até encontrar o ponto "23", deste ponto, segue no rumo de 19º08'59"SE, na distância de 138,27ms, até encontrar o ponto "24", deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 19º58'07"SE, na distância de 38,10ms, até encontrar o ponto "25", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 10º55'31"SE na distância de 25,75ms, até encontrar o ponto "26", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 08º39'52"SE, na distância de 158,44ms até encontrar o ponto "27", deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 14º51'16", na distância de 72,38ms, até encontrar o ponto "28", do ponto "21" ao "28" confronta-se com propriedade de Valdemar Kronberg, sucessor de Manoel Pires de Albuquerque; deste ponto, deflete à direita e segue rumo de 72º14'13"NW na distância de 45,45ms, até encontrar o ponto "29", deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 76º29'17NW, na distância de 78,23ms até encontrar o ponto "30", deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 87º31'15"SW, na distância de 37,10ms até encontrar o ponto "31", deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 73º12'58"SW, na distância de 63,21ms até encontrar o ponto "32", deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 37º07'21"SW, na distância de 145,25ms até encontrar o ponto "33", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 63º02'30"SW, na distância de 42,43ms até encontrar o ponto "34"; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 38º03'03"SW na distância de 52,01ms até encontrar o ponto "35", cravado à margem do córrego 2, deste ponto deflete à esquerda e segue a sinuosidade do córrego 2, subindo-o na extensão de mais ou menos 162,00ms, até encontrar o ponto "36", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 34º49'01"SW na distância de 11,01ms até encontrar o ponto 37, cravado no valo 2; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo valo 2, na distância de 16,38ms até encontrar o ponto 38, deste ponto, segue no rumo de 19º08'16"SE, na distância de 17,75ms, até encontrar o ponto 39, deste ponto deflete à esquerda e segue pelo caminho na extensão de mais ou menos 198,00ms

até encontrar o ponto 40, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 46°13'49"SE, na distância de 83,33m até encontrar o ponto 41, do ponto 28 ao ponto 41, confronta-se com propriedade de José Melato Moreno, sucessor de Quirino Guilhermino de Paulo; deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 24°41'10SE, na distância de 11,82ms até encontrar o ponto 42, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 01°52'26"SE, na distância de 24,94ms até encontrar o ponto 43, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 14°14'20"SW, na distância de 16,46ms até encontrar o ponto 44, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 07°03'15"SE, na distância de 31,31ms até encontrar o ponto 45, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 05°15'46"SW, na distância de 33,93ms até encontrar o ponto 46, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 24°23'09"SW, na distância de 11,78ms, até encontrar o ponto 47, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 07°14'21"SW, na distância de 54,78ms, até encontrar o ponto 48, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 33°27'10"SW, na distância de 48,54ms, até encontrar o ponto 49, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 01°58'53"SW, na distância de 8,09ms até encontrar o ponto de 50, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 37°33'48"SE, na distância de 21,46ms, até encontrar o ponto 51, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 15°25'30"SW, na distância de 21,98ms até encontrar o ponto 52, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 27°29'59"SW, na distância de 21,66ms, até encontrar o ponto 53, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 58°26'26"SW, na distância de 34,38ms, até encontrar o ponto 54, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 41°33'30"SW, na distância de 100,84ms até encontrar o ponto 55, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 29°39'57"SW, na distância de 34,19ms até encontrar o ponto 56, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 56°49'02"SW, na distância de 34,19ms até encontrar o ponto 56, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 56°49'02"SW, na distância de 29,47ms, até encontrar o ponto 57, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 46°24'54"SW, na distância de 54,22ms até encontrar o ponto 58, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 34°07'27"NW, na distância de 45,58ms, até encontrar o ponto 59, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 86°08'01"NW na distância de 9,43ms até encontrar o ponto 60, do ponto 41 ao ponto 60 confronta-se com propriedade de Imobiliária Comercial Administradora São Miguel LTDA, e Antonio Vaz Ferreira de Azevedo, sucessores de João Domingues de Oliveira, do ponto 60 deflete à direita e segue no rumo de 13°14'39"NW, na distância de 21,48ms até encontrar o ponto 61, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 21°14'44"NW na distância de 54,444ms, até encontrar o ponto 62, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 21°39'20"NW, na distância de 81,47 ms até encontrar o ponto 63, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 24°46'20"NW, na distância de 83,84ms até encontrar o ponto 64, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 42°01'13"NW, na distância de 42,22ms até encontrar o ponto 65, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 42°14'35"NW, na distância de 23,50ms, até encontrar o ponto 65-4, deste ponto segue no mesmo rumo na distância de 47,49ms até encontrar o ponto 66, do ponto 60 ao ponto 65-A, confronta-se com propriedade de Antonio Vaz Ferreira de Azevedo e com propriedade de José Cardoso de Albuquerque Irmão, todos sucessores de Joaquim Pires de Oliveira; do ponto 66, deflete à esquerda e segue no rumo de 46°47'42"NW, na distância de 151,57ms até encontrar o ponto 67, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 39°42'15"NW, na distância de 62,29ms, até encontrar o ponto 68, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 60°10'59"NW, na distância de 42,16ms até encontrar o ponto 69, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 42°05'18"NW, na distância de 59,30ms até encontrar o ponto 70, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 58°39'22"SW, na distância de 40,44ms até encontrar o ponto 71, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 62°05'00"SW, na distância de 48,49ms, até encontrar o ponto 73, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 47°33'22"SW, na distância de 34,76ms até encontrar o ponto 74, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 56°22'29"SW, na distância de 44,77ms até encontrar o ponto 75, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 52°55'21"SW, na distância de 53,27ms até encontrar o ponto 76, cravado na margem do córrego 3, do ponto 65-A, ao ponto 76, confronta-se com propriedade de Gastão Gonçalves da Silva e Simone Gonçalves da Silva, com propriedade de Osvaldo Raul Portaluppi Margalejo e com propriedade de Henrique Schuman, todos sucessores de João Pires Cintra; do ponto 76 deflete à direita e segue a sinuosidade do córrego 3, descendo-o na extensão de mais ou menos 685,00ms, até encontrar o ponto 77 confrontando neste trecho com propriedade de José Batista, Nelson Marques de Andrade, Antonia Cintra e Helmut Muller Roger, todos sucessores de João Vieira Rodrigues; do ponto 77 segue no rumo de 05°12'27"NE, na distância de 30,87ms, até encontrar o ponto 78, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 44°57'14"NW, na distância de 63,05ms até encontrar o ponto 79, cravado na lateral da Rodovia Regis Bittencourt BR116; do ponto 77 ao ponto 79, confrontando-se com propriedade de Marino Cintra, Leonardo Cintra e outros, herdeiros de Manoel Lico; do

ponto 79 deflete à direita e segue no rumo de 44°23'46"NE, na distância de 55,97ms, até encontrar o ponto 80; deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 44°19'22"NW, na distância de 10,77ms até encontrar o ponto 81, desse ponto, deflete à direita e segue no rumo de 37°52'54"NE na distância de 46,40ms, até encontrar o ponto 82, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 33°24'04"NE, na distância de 71,03ms, até encontrar o marco primordial "0", onde teve início esta descrição. Do ponto 79 ao marco primordial "0", confronta com o alinhamento lateral da mencionada rodovia. Cadastro nº 6381610094401, com área total de 96,8ha e fração mínima de parcelamento 2,0ha. **Contribuinte nº 162212223050001000001. Matrícula nº 78.943 do 1º CRI de Itapecerica da Serra/SP. BENFEITORIAS:** O local apresenta pouca infraestrutura e é atendido por comércio, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Rodovia Régis Bittencourt e Estrada da Pedreira. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial/industrial, caracterizada sítios, chácaras e indústria ao longo das principais vias. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 78943, conforme **AV.10 (03/11/2015)**, Ajuizamento de ação, Processo nº 0007333-53.2015.8.26.0268, 2ª Vara do Foro de Itapecerica da Serra. **AV.18 (09/10/2023)**, Penhora Exequenda, Processo nº 0002134-69.2023.8.26.0268, 2ª Vara do Foro de Itapecerica da Serra.

VISITAÇÃO: Rodovia Régis Bittencourt, Km 294,6 (sentido São Paulo-Curitiba), s/n, Itapecerica da Serra/SP. Em caso de recusa do fiel depositário representante legal de IMOBILIÁRIA RAMOS DE FREITAS S/C DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA ME (CPF: 62.660.709/0001-70), o (a) interessado (a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 29.936.142,57 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.377.071,17 (agosto/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/01/2025 às 14h10min, e termina em 31/01/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 31/01/2025 às 14h11min, e termina em 20/02/2025 às 14h10min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 o(a) leiloeiro(a) 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 a requerida IMOBILIÁRIA RAMOS DE FREITAS DE IMÓVEIS LTDA, terceiro interessado MÚCIO ELLERY CUNHA LEITE JÚNIOR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/09/2023. Nos autos principais nº 0007333-53.2015.8.26.0268, consta Recurso Especial (AREsp nº 2542909 / SP (2023/0457937-2) autuado em 17/01/2024) pendente de julgamento. Dos autos consta o Recurso de Agravo de Instrumento nº 22319085720238260000, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapecerica da Serra, 25 de novembro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LETICIA ANTUNES TAVARES
JUÍZA DE DIREITO