

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **ANTONIO DOMINGUES DE FARIA** (CPF: 039.172.818-05), coproprietária **MARIA DO CARMO DE MORAES FARIA** (CPF: 777.716.218-72), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO MONITORIA, **Processo nº 1001437-61.2017.8.26.0035**, em trâmite na **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA/SP**, requerida por **PORPHIRIO FARIA VIEIRA** (CPF: 424.682.138-15).

A Dra. Caroline Silva Lisboa, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Parte ideal pertencente ao requerido de 0,491271%, correspondente a área de 0,138206ha, remanescente de um terreno rural em cultura, pasto e mato, com a área total de 28.1325ha, do qual foi destacada a área de 4.235,43m² (conf. Av.65((24/02/2014))), localizado no Bairro da SERRA DO MAQUEM, área rural de Socorro/SP. **Contribuinte nº 625086005428. Matrícula nº 2.571 do 01ª CRI de Socorro/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 2571, conforme **Av.5(27/04/1979)**, As terras pertencentes a OLIVIO DOMINGUES DE FARIA, no imóvel a que se refere a presente matrícula, foram objetos do inventário de sua mulher, MARIA APARECIDA TOLEDO DE FARIA, pelo Juízo e Cartório do 1º Ofício local, de que foi inventariante o referido viúvo meeiro, com partilha julgada por sentença de 07/06/1977 transitada em julgado, onde as referidas partes foram doadas como sendo três partes, no imóvel de 28,1325ha, correspondentes a uma área de 8,4396ha, e mais a metade de uma parte de 2. **Av.9(11/07/1980)**, as partes pertencentes a OLIMPIO DOMINGUES DE FARIA, havidas conforme as transcrições sob nº 17.301, 22407 e 22962 dos livros 3/AC e 3/AH, estão cadastradas no Incra sob o nº 625 086 005 428. **R.17(27/01/1982)**, Doação Intervivos. Transmitente: HONORATO DOMINGUES DE FARIA, CPF 380.707.908-78 e sua mulher MARIA THEREZA DE MORAES FARIA, também chamada de MARIA THEREZA DOMINGUES DE FARIA. Donatários: 1) JOSÉ DOMINGUES DE FARIA casado com GERALDA DA CUNHA FARIA; 2) OLIMPIO DOMINGUES DE FARIA, casado com THEREZINHA DA CUNHA FARIA; 3) LAZARO DOMINGUES DE FARIA casado com MARIA BENEDITA DE MORAES FARIA; RAMIRA FARIA DE MORAES casada com ALFREDO RODRIGUES DE MORAES; 5) ANGELINA DOMINGUES DE FARIA casada com JOSÉ MARIA DOMINGUES DE FARIA; 6) OLIVIO DOMINGUES DE FARIA; 7) ANTONIO DOMINGUES DE FARIA casado com MARIA DO CARMO DE MORAES FARIA; 8) ARLINDO APARECIDO DE FARIA; 9) MARIA CONCEIÇÃO DOMINGUES DE FARIA; 10) IRMA DOMINGUES DE FARIA; 11) JOÃO CARLOS DOMINGUES DE FARIA; 12) DEUZA DOMINGUES DE FARIA; 13) BENEDITA FATIMA DOMINGUES DE FARIA; 14) RENATO DOMINGUES DE FARIA; 15) APARECIDA DO CARMO DOMINGUES DE FARIA, sendo o presente registro, referente apenas a doação das partes descritas na Av.5. **R.18(27/01/1982)**, os doadores reservam para si o usufruto vitalício sobre os bens doados e registrados sob nº R.17, acima, descritos na Av.5. **Av.19(27/01/1982)**, MARIA THEREZA DE MORAES FARIA desiste do usufruto que possui sobre as partes objeto de doação e registro respectivo sob nº R.17 e R.18, em favor de HONORATO DOMINGUES DE FARIA, o qual passa a ser o único usufrutuário. **Av.29(03/10/1995)**, fica cancelado o R.18 referente ao usufruto de HONORATO DOMINGUES DE FARIA em virtude do falecimento do mesmo em 09/09/1985. **R.30(03/10/1995)**, DEUZA DE FARIA DEMATE e seu marido ROBERTO APARECIDO DEMATE venderam a ANTONIO DOMINGUES DE FARIA casado com MARIA DO CARMO DE MORAES FARIA as partes ideais equivalente a 1/15 da área de 5,8231ha, hav. R.17, dentro do imóvel matriculado. **R.38(26/03/1997)**, Penhora de parte ideal referente a 1/15 da área de 5,8231ha, havida conforme o R.17, dentro do imóvel matriculado, pertencente a ANTONIO DOMINGUES DE FARIA em favor de RUBENS DE VASCONCELLOS CONTI, Processo nº 1.032/96, 1ªVC/Socorro/SP. **R.40(26/09/1997)**, ANTONIO DOMINGUES DE FARIA casado com MARIA DO CARMO DE MORAES FARIA venderam a JOÃO RAIMUNDO DE OLIVEIRA casado com ROSA ANTONIA BOA DE OLIVEIRA as partes ideais com a área de 0,2500ha, havidas de partes ideais conforme R.30, dentro do imóvel matriculado. **R.52(17/09/2001)**, Auto de Arrematação expedida na ação de Execução nº 1032/96, homologada por sentença, de parte ideal de 1/15 da parte ideal equivalente a área de 5,8231ha, havida conforme o R.17, dentro do imóvel objeto desta matrícula, que passou a pertencer a RUBENS DE VASCONCELLOS CONTI casado com AURA ASTRID HENRIQUE CONTI, Processo nº 1032/96, 1ªVC/Socorro/SP. **Av.53(17/09/2001)**, Cancelado o R.38 desta matrícula referente a

penhora em favor de RUBENS DE VASCONCELLOS CONTI, em virtude da arrematação da parte ideal, conforme o R.52 acima. **Av.65(24/02/2014)**, foi especializada a parte ideal equivalente a área de 0,4271ha, objeto do R.43 desta matrícula, tendo sido aberta a matrícula nº 17.205 para o imóvel especializado, o qual possui a área de 4.235,43m², área essa que passa a ficar destacada do imóvel objeto da presente matrícula. **Av.67(15/02/2021)**, Penhora exequenda.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 421/439, as informações de áreas e medidas foram extraídas da matrícula do imóvel nº. 2.571 (AV. 67). Trata-se de um imóvel rural (terreno): Área de terreno 0,138206 ha, localizada no Bairro da Serra do Moquem, Cidade de Socorro, SP, com distância aproximada de 9k do Centro de Socorro.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 01/08/2022 e 23/09/2022, no entanto, não foi possível localizar o imóvel. Consta as fls. 90, atual fls. 417, o deferimento da perícia indireta do imóvel, uma vez que não foi possível localizar com exatidão o imóvel.

OBS1: Conforme esclarecimentos prestados pela perita judicial, às fls. 453/455, a mesma elucida que "a penhora se deu apenas em uma parte do terreno, conforme AV. 67, correspondente a área de 0,138206ha, assim, os cálculos se deram conforme penhora e determinação. As partes requeridas neste processo não são proprietários total do terreno e, sim parte ideal, conforme se verifica no R.17, Av. 30 e, considerações do R. 40 e 52, da matrícula...", apresentando o valor correspondente ao lote total, conforme consta na matrícula, 28,1325ha, R\$ 2.854.000,00 (07/12/2022).

OBS2: Não consta nos autos informação do número do NIRF (Número de Imóvel na Receita Federal) do imóvel, impossibilitando a pesquisa de débitos.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: 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.

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 (Parte ideal pertencente ao requerido de 0,491271%, correspondente a área de 0,138206ha) **R\$ 149.416,12 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 53.736,18 (agosto/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/01/2025 às 13h50min, e termina em 28/01/2025 às 13h50min; 2ª Praça começa em 28/01/2025 às 13h51min, e termina em 18/02/2025 às 13h50min.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, 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), 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 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, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido ANTONIO DOMINGUES DE FARIA, coproprietária MARIA DO CARMO DE MORAES FARIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/11/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Águas de Lindóia, 07 de novembro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CAROLINE SILVA LISBOA
JUÍZA DE DIREITO