

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **DUFRAZ SERVIÇO DE MANUTENÇÃO LTDA.** (atual denominação de **DUFRAZ COMERCIAL LTDA.**) (CNPJ: 02.523.551/0001-65), na pessoa de seu representante legal; **FRANCISCO DOS SANTOS** (CPF: 894.787.468-04), seu cônjuge e coproprietária **DULCE IVANILDE CUNHA DOS SANTOS** (CPF: 063.706.148-90), e demais interessados, expedido na Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Alugueis, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1008442-62.2015.8.26.0405 – Ordem nº 882/2015**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP**, requerida por **WAGNER PECCI** (CPF: 058.114.078-82), **JEFFERSON PECCI** (CPF: 079.101.128-31).

O Dr. Mario Sérgio Leite, 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 - Um Terreno situado no bairro do Capão Redondo, no município de Salto de Pirapora, da Comarca de Sorocaba/SP, com a área de 164.799,59 metros quadrados, com as seguintes divisas e medidas: Inicia com a propriedade de João de Camargo Leite, no ângulo da cerca de propriedade de Manoel Moreira Farrapo, seguido por cerca de arame com este último lindeiro, e nas distâncias de 406,71 metros, 50,34, metros, 136,50 metros, 108, 50 metros, 45,00 metros, 41,80 metros, encontrando o cruzamento de um córrego com uma estrada; desse ponto, deflete a esquerda e segue confrontando por córrego, com propriedade de Mateus de Camargo, sucessor de Fermino Leite e sua mulher Izolina de Camargo Leite, até encontrar uma barroca, através da qual passa a dividir com propriedade de Oswaldo Vieira dos Santos, sucessor de Antônio dos Santos, por uma distância de 477,50 metros, sendo certo que pelo centro da barroca existe um ribeirão; deflete a esquerda e segue por cerca de arame na distância de 100,75 metros, dividindo com propriedade de João de Camargo Leite, encontrando ângulo de divisa com propriedade de Manoel Moreira Farrapo, fechando o perímetro e a área de 164.799,59 metros quadrados. Conforme consta na Av. 04, o referido imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 632.090.004.782-3, Módulo Fiscal 12,0000 (ha), Numero de Módulos Fiscais 1,3600, Fração Mínima de Parcelamento 2,0000 (ha), Área total 16,4000 (ha), nos termos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR Emissão 2006/2007/2008/2009. Contribuinte nº 632.090.004.782.3. Matrícula nº 28.545 do 2º CRI de Sorocaba/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 186/237 dos autos, o referido imóvel encontra-se localizado no perímetro rural do Município de Salto de Pirapora/SP, por sua vez, distante aproximadamente 7 km da região central do município. O acesso se dá percorrendo-se inicialmente aproximadamente 3,5 Km estrada pavimentada (Estrada Vicinal João Vermelho), prolongamento da Rua Vicente Marcello dos Santos, por sua vez, desviada da Rodovia Francisco José Ayub (esta, continuação da Rodovia João Leme dos Santos - SP264, que interliga Sorocaba a Salto de Pirapora). A via é bem conservada e proporciona a passagem durante todo o ano. Na sequencial, percorre-se 3,8 Km por estrada de terra (Estrada Vicinal Altino Vieira Leite) e o acesso aos imóveis se dá por servidão de passagem em imóvel vizinho, com aproximadamente 200 m de extensão. O terreno é formado por área degradada e pasto, não explorada (sem cultivo ou produções para comercialização) e devidamente cercada, exceto onde as divisas são feitas através de mata nativa (APP) e córrego. A área de APP abrange aproximadamente 1,5 alqueires. Na propriedade ainda vê-se uma porção central ocupada e constituída de 01 (uma) casa de caseiro e 01 (uma) casa sede avarandada com área de churrasqueira, piscina e 01 (um) mini campo de futebol, além de horta e pomar para consumo próprio e 01 (uma) pequena manqueira para gado. Casa do Caseiro: composta de 01 (um) dormitório, sala, cozinha e banheiro, medindo 10,0 x 3,5 metros, além de varanda em toda a sua extensão com 2,0 metros de largura. O corpo principal da casa possui uma área construída de 35,00 m², podendo ser classificada como edificação classe Residencial do tipo Casa com padrão Econômico. A mesma foi construída há cerca de 03 (três) anos e encontra-se em estado de conservação classificado tecnicamente como Bom/Adequado. A varanda, por sua vez, possui uma área construída de 20,00 m² e pode ser classificada como edificação classe Especial do tipo Cobertura com padrão Simples e encontra-se em estado de conservação classificado tecnicamente como Bom/Adequado. No seu entorno vê-se estruturas simples do tipo desmontável para canil e árvores frutíferas para consumo próprio; Área de Churrasqueira composta de 02 (dois) salões e banheiros masculino e feminino, sendo edificada no sistema convencional, sem laje e sem forro, com cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura simples de madeira. O piso é todo cerâmico e as áreas frias

receberam revestimentos (azulejos) até meia altura. As esquadrias são de alumínio. A edificação como um todo possui uma área total construída de 80,00 m² e pode ser classificada como edificação classe Residencial do tipo Casa com padrão Econômico. A mesma foi construída há cerca de 05 (cinco) anos e encontra-se em estado de conservação classificado tecnicamente como Bom/Adequado. Interligando a área de lazer à Casa Sede vê-se uma **Cobertura** medindo 7,0 metros de extensão por 2,0 metros de largura, edificada com pilares de blocos de concreto sob a cobertura de telhas cerâmicas e estrutura simples de madeira, perfazendo o total de 14,00 m² de área construída. Pode ser classificada como edificação classe Especial do tipo Cobertura com padrão Simples e encontra-se em estado de conservação classificado tecnicamente como Bom/Adequado. Na frente dessas edificações vê-se 02 (duas) piscinas, sendo que a piscina adulta mede 5,0 metros x 10,0 metros e a infantil 2,0 metros x 4,0 metros. Ambas foram edificadas em alvenaria e revestidas com pastilhas; Nas adjacências vê-se o poço artesiano que abastece a propriedade; **Casa Sede** composta de sala de estar e jantar, cozinha, 05 (cinco) dormitórios sendo 02 (duas) suítes e 02 (dois) banheiros sociais, sendo edificada no sistema convencional, toda em laje, com cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura simples de madeira. O piso é todo cerâmico e as áreas frias receberam revestimentos (azulejos) até o teto. As esquadrias são de ferro e as portas de madeira. A edificação como um todo possui uma área total construída de 184,00 m² e pode ser classificada como edificação classe Residencial do tipo Casa com padrão Simples. A mesma foi construída há cerca de 10 (dez) anos e encontra-se em estado de conservação classificado tecnicamente como Bom/Adequado; Na porção da frente possui 01 (uma) **Varanda** em toda a sua extensão com 3,50 metros de largura, seguindo as características e classificações da cobertura anterior e perfazendo o total de 80,50 m². ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 28545, conforme **Av. 06 (14/06/2018)**, PENHORA EXEQUENDA.

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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.066.774,19 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.189.737,75 (maio/2023 – Conforme fls. 734/735 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/01/2025 às 13h50min, e termina em 24/01/2025 às 13h50min; 2ª Praça começa em 24/01/2025 às 13h51min, e termina em 13/02/2025 às 13h50min.

6 - 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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, 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).

7 - 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/portaltjisp/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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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 executados DUFRAN SERVIÇO DE MANUTENÇÃO LTDA. (atual denominação de DUFRAN COMERCIAL LTDA.), na pessoa de seu representante legal; FRANCISCO DOS SANTOS, seu cônjuge e coproprietária DULCE IVANILDE CUNHA DOS SANTOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/05/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 28 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIO SÉRGIO LEITE
JUIZ DE DIREITO