

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **MANTHA IMPERMEABILIZAÇÃO ESTRUTURAL LTDA.** (CNPJ: 61.436.671/0001-94), na pessoa de seu representante legal; **HERMES CARNEIRO ROCHA** (CPF: 528.866.117-00), seu cônjuge e coproprietária **CRISTINA APARECIDA DE FARIA** (CPF: 137.000.418-45), bem como dos credores **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA** (CNPJ: 45.511.847/0001-79), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1010569-94.2015.8.26.0009 – Ordem nº 17/2016**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

A Dra. Flavia Bezerra Tone Xavier, 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 - Lote de terreno sob nº 05 da quadra K, situado na Rua Montese, no loteamento denominado Vila Industrial, na cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: iniciam-se no marco A, situado junto ao alinhamento predial da Rua Montese, distante 30,00 metros do alinhamento predial da Rua São Bento; deste marco segue em linha reta confrontando com o prédio nº 358 da Rua Montese; e os prédios nº 241, 231 e 221 ambos da Rua São Bento, na distância de 39,00 metros até atingir o marco B; daí deflete 90º à direita e segue em linha reta confrontando com a propriedade de Edson Antônio Fernandes, na distancia de 10,00 metros até encontrar o marco C; daí deflete 90º à direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de Eurides José Rodrigues, na distância de 39,00 metros até encontrar o marco D situado junto ao alinhamento predial da Rua Montese; daí deflete 90º à direita e segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Montese, na distância de 10,00 metros até encontrar o marco A, inicial, perfazendo a área de 390,00 m². **Contribuinte nº 4.11.00.13.0011.0254.01.00 (Código 175545)** (Conforme fls. 358 dos autos). **Matrícula nº 70.243 do CRI de Araçatuba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam na Av. 03, bem como no laudo de avaliação de fls. 341/346, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Montese, nº 350, Vila Industrial, Araçatuba/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado uma construção do tipo Comercial - Escritório, sendo parte com 02 (dois) pavimentos destinados a salas para escritório e parte dos fundos destinados a depósito e área de lazer com churrasqueira. O prédio é composto no pavimento térreo com sala de atendimento, sala de trabalho, 02 (dois) banheiros e escada de acesso ao pavimento superior. No pavimento superior possui 02 (duas) salas de trabalho e 01 (um) banheiro. Na parte dos fundos do terreno possui a área destinada a lazer com churrasqueira e depósito. O imóvel possui a área total construída de 290,94 m², sendo: a área de 219,44 m² do Escritório de Padrão Construtivo Econômico (sem elevador) e a área construída de 71,50 m³ do Depósito, tipo Galpão, de Padrão Construtivo Simples. O imóvel tem a idade aparente de 25 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e bom. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 70243, conforme **R. 05 (08/06/2012)** e **R. 06 (11/08/2014)**, HIPOTECAS em favor do EXEQUENTE. **Av. 07 (10/09/2019)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 08 (07/07/2020)**, PENHORA DA METADE IDEAL 50% em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 1010714-47.2016.8.26.0032, 3ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de **R\$ 18.603,60 (até 04/12/2024)**.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 522.302,54 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 799.201,23 (maio/2018 – Conforme fls. 167/168 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO: *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.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 10h00min, e termina em 05/02/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 05/02/2025 às 10h01min, e termina em 28/02/2025 às 10h00min.

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 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). 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 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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.

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 - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* 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.

15 - 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.

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.

Ficam os executados MANTHA IMPERMEABILIZAÇÃO ESTRUTURAL LTDA., na pessoa de seu representante legal; HERMES CARNEIRO ROCHA, seu cônjuge e coproprietária CRISTINA APARECIDA DE FARIA, bem como os credores ITAÚ UNIBANCO S/A, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/03/2019. 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, 04 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FLAVIA BEZERRA TONE XAVIER
JUÍZA DE DIREITO