

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **JOSÉ PAULO DE CARVALHO** (CPF: 514.443.808-34), coproprietário(a) **DARCI ISHIHIRA CARVALHO** (Sem Qualificação), **credores CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA** (CNPJ: 61.464.749/0001-84), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, **Processo nº 0336342-21.1997.8.26.0008**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **RUTH DE OLIVEIRA GOMES** (CPF: 088.289.928-75).

O Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino, 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 - UMA FRAÇÃO IDEAL com a área de 22.500 ms² (conf. R.7(28/10/1988)) (VIDE BENFEITORIAS) de um terreno com a área de 69.000 ms², situado no B. da Boa Vista, zona rural deste município e Comarca de Atibaia-SP., confrontando no seu todo com propriedades de Renato Franco Braga; de Paulo Silas Pedroso; de Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Lançamentos SC. Ltda; e com a Estrada para a Fazenda de Artur Rodrigues de Siqueira (atualmente Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Lançamentos SC. Ltda.) para Atibaia. INCRA/MIRAD:- 634.018.411.191-5, área total 53,5 has., módulo fiscal 16,0 has., fmp 3,0 has. **Contribuinte nº 634.018.411.1915. Matrícula nº 51.100 do 01ª CRI de Atibaia/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 535/605, O imóvel está localizado no bairro da Boa Vista, zona rural do Município e Comarca de Atibaia. A acessibilidade ao imóvel em questão é através de estrada de servidão que tem seu início em estrada Municipal, ambas em bom estado de conservação.

CASA RESIDENCIAL 01: Edificação construída em blocos de concreto, cobertura estruturada em madeira e recoberta com telhas cerâmicas. Referida edificação é constituída pelos seguintes cômodos: sala, dois quartos, cozinha, banheiro e garagem, com idade aparente de 20 anos e área edificada de 67,78m². A garagem possui idade aparente de 10 anos e área edificada de 23,01m².

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL 02: Edificação construída em blocos de concreto, cobertura estruturada em madeira e recoberta com telhas cerâmicas. Referida edificação é constituída pelos seguintes cômodos: sala, dois quartos, cozinha, dois banheiros, varanda e dois depósitos, com idade aparente de 30 anos e área edificada de 75,79m². A varanda possui idade aparente de 10 anos e área edificada de 16,80m². Os depósitos, com idade aparente de 30 anos, possuem área edificada de 17,33m² e 30,83m².

CASA RESIDENCIAL 03: Edificação construída em blocos de concreto, cobertura estruturada em madeira e recoberta com telhas cerâmicas. Referida edificação é constituída pelos seguintes cômodos: quarto, cozinha, banheiro e varanda, com idade aparente de 30 anos e área edificada de 22,36m². A varanda possui idade aparente de 10 anos e área edificada de 12,04m².

PISCINAS: Constatou-se a existência de 02 (duas) piscinas em fibra de vidro, com as seguintes dimensões: Uma delas em formato redondo com diâmetro de 2m. A outra medindo 8,80m por 3,80m. Solarium em pedras do tipo mineira, com as seguintes áreas: 3,15m² + 33,40m² = 36,55m².

CHIQUEIRO: O chiqueiro encontra-se instalado em barracão medindo 7 x 15 (m) construído em blocos de concreto e cobertura estruturada em madeira roliça e recoberta com telhas de fibro-cimento, com idade aparente de 07 anos e área edificada de 105,00m².

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 51100, conforme **R.7(28/10/1988)**, A propriedade de UMA FRAÇÃO IDEAL com 22.500 ms² do imóvel desta matrícula a JOSÉ PAULO DE CARVALHO casado com DARCI ISHIHIRA CARVALHO. Av.13(20/05/2008), Penhora de 50% da fração ideal correspondente a 22.500,00m² no imóvel desta matrícula, objeto do R.7 em favor de CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, Processo nº 0015826-

87.2005.8.26.0100 (583.00.05.015826-0), 27ªVC/Capital/SP. **Av.14(15/12/2011)**, Averbação premonitória para constar a distribuição da presente ação. **Av.15(27/03/2013)**, Retificação de penhora para constar que a penhora no Av.13, nesta matrícula, foi sobre 22.500,00 m², Processo nº 0015826-87.2005.8.26.0100, 27ªVC/Capital/SP.

OBS: Não consta nos autos informação do número do NIRF do imóvel, impossibilitando a pesquisa de débitos.

OBS: *Conforme r. Decisão de fls. 834/837, "NÃO HÁ FALAR-SE em RESERVA de meação da terceira DARCI, esposa do executado, à vista do decidido nos EMBARGOS DE TERCEIRO (fls. 390), atual fls. 297. Apenas em caso de crédito remanescente a ser devolvido ao executado, é que poderá haver sobras em favor da terceira DARCI, "nas condições estabelecidas na sua separação judicial" (sic -fl. 390)", atual fl. 297.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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 DE UMA FRAÇÃO IDEAL com a área de 22.500 ms² (conf. R.7(28/10/1988)- R\$ 247.181,24 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 551.189,49 (agosto/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 14h10min, e termina em 03/02/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 03/02/2025 às 14h11min, e termina em 24/02/2025 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). 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 JOSÉ PAULO DE CARVALHO, coproprietário(a) DARCI ISHIHIRA CARVALHO, bem como os credores CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/04/2000. 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, 28 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO
JUIZ DE DIREITO