

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **MUNDO COLOR AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA.** (nome fantasia: **MUNDO COLOR TURISMO**) (CNPJ: 55.694.244/0001-03), na pessoa de seu representante legal; **PEDRO MIGUEL MORON MORAD** (CPF: 020.974.938-58), seu cônjuge e coexecutada **IEDA CAMARGO RODRIGUES MORON** (CPF: 071.966.398-98), dos coproprietários **FRANCISCO MORON FERNANDES** (CPF: 160.277.798-53), seu cônjuge **MARIA MORON MORAD** (RG: 5.221.453-SP), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SOROCABA** (CNPJ: 46.634.044/0001-74), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0027738-98.2003.8.26.0602 – Ordem nº 528/2003**, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**, requerida por **R. A. S. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 31.436.561/0001-61), **BERNARD J. KAPLAN SHOPPING CENTERS PROMOÇÕES LTDA.** (CNPJ: 52.631.009/0001-02), **GULF SHOPPING S/A** (CNPJ: 31.527.575/0001-90), **FLEURY ALLIEGRO IMÓVEIS S/C LTDA.** (CNPJ: 53.725.073/0001-07), **LUIZ ALBERTO GAMA DE MENDONÇA** (ou seu **ESPÓLIO**) (CPF: 006.272.677-34).

A Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - A Unidade Residencial designada por Casa nº 28 do Condomínio Cruzeiro do Sul, situado à Rua Nicolau Alonso Martins, nº 125, Bairro da Árvore Grande, Sorocaba/SP, composta de: vestíbulo, sala, cozinha, 02 dormitórios, banheiro e corredor, encerrando a área construída de 74,55 metros quadrados. O terreno mede 5,46 metros de frente, 5,46 metros de fundos e da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para a casa 27,12 metros e pelo lado esquerdo 27,00 metros, contendo uma área privativa de 147,74 metros quadrados e uma área comum de 35,41 metros quadrados, perfazendo a área total de 183,15 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal no terreno de 2,721%. Confronta pela frente com a Rua das Paineiras, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com a Casa nº 29, pelo lado esquerdo com a Casa nº 27 e pelos fundos com terrenos de Luiz Molina e Hilda Gomes Vieira. **Contribuinte nº 54.41.48.0568.01.000. Matrícula nº 42.287 do 1ª CRI de Sorocaba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 774/787, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Nicolau Alonso Martins, nº 125, Bairro da Árvore Grande, Sorocaba/SP. Trata-se de uma Casa Residencial Assobradada e se respectivo terreno, com a área privativa de 147,74 m<sup>2</sup> e área total construída de 196,53 m<sup>2</sup> (visto a ampliação feita pelo proprietário), composta de sala para 02 (dois) ambientes, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com closet e sacada, banheiro social, escritório, cozinha, lavanderia, área de churrasqueira, depósito e garagem coberta para 02 (dois) carros. O imóvel possui idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 42287, conforme **Av. 07 (23/07/2014)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 33,33333%.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 14.737,84 (até 20/11/2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - **R\$ 544.915,33 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - **R\$ 219.294,80 (julho/2012 – Conforme fls. 554/555 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 14/02/2025 às 10h00min, e termina em 17/02/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 17/02/2025 às 10h01min, e termina em 10/03/2025 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 83,34% 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 copropriedária 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).

**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, prazo de até 3 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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 3 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 remissão do débito ou de acordo firmado entre as partes, será devida pela parte

*executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago ou acordado, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$ 1.000,00 (um mil reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de 10 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.*

**12 - 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.

**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](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

**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 MUNDO COLOR AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA. (nome fantasia: MUNDO COLOR TURISMO), na pessoa de seu representante legal; PEDRO MIGUEL MORON MORAD, seu cônjuge e coexecutada IEDA CAMARGO RODRIGUES MORON, os coproprietários FRANCISCO MORON FERNANDES, seu cônjuge MARIA MORON MORAD, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SOROCABA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/11/2009. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 20 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**ADRIANA TAYANO FANTON FURUKAWA**  
**JUÍZA DE DIREITO**