

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bens imóveis e para intimação do requerido **JULIO LUIZ NETO** (CPF: 060.653.538-17), credores **SERGIO PEREIRA** (CPF: 648.566.748-20), **ANA CLAUDIA COSTA OLIVARES** (CPF: 258.312.288-60), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0000634-11.2019.8.26.0008**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **RAIMUNDO EUSTAQUIO DE AGUIAR** (CPF: 478.083.228-49), **JAQUELINE APARECIDA DE AGUIAR** (CPF: 181.621.608-92), **CARLOS GHELMANDI APOIO A NEGÓCIOS EIRELI LTDA** (CNPJ: 15.687.372/0001-05).

A Dra. Ana Carolina Vaz Pacheco de Castro, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Um terreno situado a Rua Um, lote nº 59, desmembrado da Gleba "4", na Fazenda Oratório ou Juta, no Distrito de Itaquera, medindo 35,00m de frente para a referida Rua; por 62,70m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua um olha para o terreno; 76,30m da frente aos fundos, do lado esquerdo, visto da mesma posição, e nos fundos mede 55,70m, encerrando a área de 3.000,00m², confrontando do lado direito com o lote nº 60; do lado esquerdo com o lote nº 58, e nos fundos com o lote nº 61, sendo os lotes confinantes todos da mesma quadra e de propriedade de Carlos Ferreira de Barros, localizado a distância de 229,30m da divisa de propriedade de Carlos Ferreira de Barros, com a de Paulo Ferreira de Barros, e no lado direito de quem desta divisa, entra na citada Rua Um. **INCRA nº 638.358.023.108-8. Matrícula nº 132.203 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 132.203, conforme **R.01(22/07/1992)**, Por instrumento Particular datado de 06/08/1990, os proprietários prometeram vender o presente imóvel a C.C.M. PRODUÇÕES EMPREENDEMENTOS E COMERCIO LTDA. **R.02(30/12/2013)**, ARREMATAÇÃO, de conformidade com a Carta de Arrematação extraída dos autos da ação de Falência, processo nº 278.01.1992.000182-3, ordem nº 8700/2005, perante a 2ª Vara Cível de Itaquaquecetuba, os direitos e obrigações decorrentes da promessa de venda e compra foram ARREMATADOS por JULIO LUIZ NETO. **AV.05(07/03/2022)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.06(23/06/2022)**, PENHORA, ficam os direitos decorrentes do R.01 e R.02 sobre o imóvel PENHORADOS, conforme certidão expedida nos autos da ação de Execução, processo nº 0059325-04.2017.8.26.0100, perante a 3ª Vara Cível da Capital, movida por SERGIO PEREIRA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 147.305,89 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - UM TERRENO situado a Rua Um, lote nº 60, desmembrado da Gleba "4", na Fazenda Oratório ou Juta, no Distrito de ITAQUERA; medindo 43,50m em linha reta de frente para a referida rua, e mais 95,50m em linha curva; pelo lado esquerdo, de quem da mesma rua Um, olha para o terreno, ficando o observador de frente para a parte em linha reta, mede 62,70m e na linha dos fundos, visto nessa mesma posição 24,60m, encerrando a área de 3.010,00m², confrontando pelo lado esquerdo, e nos fundos com propriedade de Carlos Ferreira de Barros, localizado a distância de 90,30 metros da divisa da propriedade de Carlos Ferreira de Barros com a do Sr. Paulo Ferreira de Barros, e do lado direito de quem desta divisa entra na citada Rua Um. **INCRA nº 638.358.023.108-8. Matrícula nº 132.204 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 132.204, conforme **R.01(22/07/1992)**, Por instrumento Particular datado de 06/08/1990, os proprietários prometeram vender o presente imóvel a C.C.M. PRODUÇÕES EMPREENDEMENTOS E COMERCIO LTDA. **R.02(30/12/2013)**, ARREMATAÇÃO, de conformidade com a Carta de Arrematação extraída dos autos da ação de Falência, processo nº 278.01.1992.000182-3, ordem nº 8700/2005, perante a 2ª Vara Cível de Itaquaquecetuba, os direitos e obrigações decorrentes da promessa de venda e compra foram ARREMATADOS por JULIO LUIZ NETO. **AV.05(25/11/2021)**, PENHORA, ficam os direitos decorrentes do R.01 e R.02 sobre o imóvel PENHORADOS, conforme certidão expedida nos autos da ação de Execução, processo nº 1001676-15.2018.8.26.0008, perante a 4ª Vara Cível

do Foro Regional do Tatuapé, movida por ANA CLAUDIA COSTA OLIVARES. **AV.06(07/03/2022)**, PENHORA EXEQUENDA.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 336/368 - AUTOS: "*no decorrer das diligências fora constatado que os lotes avaliando se encontram no interior do projeto de Tombamento do Morro do Cruzeiro, Lei Municipal nº 16.050/16, Decreto Municipal 52.102/11 e Resolução CONPRESP nº 06/16*".

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 147.796,91 (dezembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 295.102,80 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 285.525,39 (setembro/2024 – Conforme fls. 647/648 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 14h40min, e termina em 05/02/2025 às 14h40min; 2ª Praça começa em 05/02/2025 às 14h41min, e termina em 26/02/2025 às 14h40min.

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 JULIO LUIZ NETO, bem como os credores SERGIO PEREIRA, ANA CLAUDIA COSTA OLIVARES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 14/02/2022. 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, 18 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO
JUÍZA DE DIREITO