

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **HOT SING COMERCIAL LTDA - MASSA FALIDA** (CNPJ: 50.513.472/0001-16), **ESPÓLIO DE REINALDO DE OLIVEIRA** (CPF: 344.864.108-15), na pessoa de seu representante legal **NIRIA BARBOSA DE OLIVIERA** (CPF: 507.789.198-20), coproprietária **NIRIA BARBOSA DE OLIVEIRA** (CPF: 507.789.198-20), credores **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA** (Sem Qualificação), terceiro interessado **ARMANDO FREIRE MACEDO** (CPF: 064.750.078-70), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1003871-80.2018.8.26.0037**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAQUARA/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

O Dr. LUIZ CLAUDIO SANTORELLI, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** -Lote 26 da quadra D do loteamento fechado denominado -JARDIM DOS FLAMBOYANTS-, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a avenida 03; 28,00 metros do lado direito de quem de frente olha o imóvel, onde confronta com o lote 27; 28,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 25 e 11,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 05, encerrando a área de 308,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 23.128.027.00. (unificado/conjunto). Matrícula nº 95.167 do 01ª CRI de Araraquara/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 95167, conforme **Av.01(23/11/1999)**, consta do processo do loteamento que o lote desta matrícula não pode ser subdividido. **R.04(13/09/2013)**, Proprietários Reinaldo de Oliveira, CPF: 344.864.108-15 e seu cônjuge Niria Barbosa de Oliveira, CPF: 507.789.198-20. **Av.05(02/07/2018)**, PENHORA EXEQUENDA, de 50% do imóvel. **Av. 06(17/07/2018)**, DISTRIBUIDORA DA PRESENTE AÇÃO.

**LOTE 002** - Residência com 189,96m<sup>2</sup> sob Lote 27 da quadra D do loteamento fechado denominado -JARDIM DOS FLAMBOYANTS-, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a avenida 03; 28,00 metros do lado direito de quem de frente olha o imóvel, onde confronta com o lote 28; 28,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 26 e 11,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 04, encerrando a área de 308,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 23.128.027.00. (unificado/conjunto). Matrícula nº 95.168 do 01ª CRI de Araraquara/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 95168, conforme **AV.01(23/11/1999)**, consta do processo do loteamento que o lote desta matrícula não pode ser subdividido. **AV. 05(13/09/2013)**, ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA. Fica constando que a Avenida 3 denomina-se atualmente AVENIDA WINTER BIANCARDI. **AV.06(13/09/2013)**, CONSTRUÇÃO. Sobre o terreno foi construído um prédio (residencial) com 189,96m<sup>2</sup> que recebeu o nº 264 da Avenida WINTER BIANCCHARDI. **R.07(13/09/2013)**, Proprietários Reinaldo de Oliveira, CPF: 344.864.108-15 e seu cônjuge Niria Barbosa de Oliveira, CPF: 507.789.198-20. **Av.08(02/07/2018)**, PENHORA EXEQUENDA, de 50% do imóvel. **Av.09(17/07/2018)**, DISTRIBUIDORA DA PRESENTE AÇÃO

**BENFEITORIAS:** Conforme Laudo Pericial as fls. 223/239, o imóvel localiza-se na Avenida Winter Biancchardi, nº 264, constituídos pelos lotes 26 e 27 da quadra D, Condomínio Fechado Jardim dos Flamboyants, em Araraquara/SP.

O imóvel é composto de 1 residência com 189,96 m<sup>2</sup>, composta de sala de estar, 3 dormitórios, sendo um suíte, 2 sanitários, lavabo, escritório, cozinha, lavanderia, despensa e garagem coberta para 2 veículos, **encravada em 2 terrenos unificados, com 616,00 m<sup>2</sup>.**

Imóvel com algumas trincas e manchas de umidade nos muros e paredes externas, necessita de reparos simples. O perito informou que o imóvel é composto de uma residência com área total construída de 189,96m<sup>2</sup>, **ENCRAVADA EM DOIS TERRENOS UNIFICADOS com dimensões regulares, com cadastro único na Prefeitura.**

**OBS:** Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 4.777,30 até 05/12/2024.

**AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 1.039.541,60 (novembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**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 DOS IMÓVEIS - R\$ 1.039.541,60 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 707.124,28 (dezembro/2020).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/02/2025 às 14h40min, e termina em 10/02/2025 às 14h40min; 2ª Praça começa em 10/02/2025 às 14h41min, e termina em 07/03/2025 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 75% 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). 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; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 75% do valor de avaliação atualizado (artigo 891, parágrafo único do CPC).

**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** - 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 24 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.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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 a 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](mailto: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 HOT SING COMERCIAL LTDA - MASSA FALIDA, ESPÓLIO DE REINALDO DE OLIVEIRA, coproprietária NIRIA BARBOSA DE OLIVEIRA, bem como os credores MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, terceiro interessado ARMANDO FREIRE MACEDO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 19/06/2018, 19/06/2018 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araraquara, 11 de dezembro de 2024.

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

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

---

**LUIZ CLAUDIO SANTORELLI**  
**JUIZ DE DIREITO**