

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ELOISA PEDROSO DE SOUZA** (CPF: 117.558.938-17), **ELIANA PEDROSO DE SOUZA** (CPF: 269.815.928-60), **RUBENS PEDROSO** (CPF: 035.596.618-20), **ZULEIKA TRICOLI PEDROSO** (CPF: 252.240.338-96), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, Processo nº 1001834-08.2022.8.26.0048**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA /SP**, requerida por **JULIANA APARECIDA MANOEL PRADO** (CPF: 321.428.768-03).

O Dr. Rogério Aparecido Correia Dias, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Uma área de terras com frente para a Estrada Antônio Bueno do Prado Guinho, esquina com a Rua Benedito de Oliveira, situado no Bairro Guaxinduva, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área de 1.24.57 has., ou 12.456,67m<sup>2</sup> que assim se descreve: imóvel inicia juto ao maço 1, descrito em planta anexa, com coordenadas U T M Este (X) 346.992,24 e Norte (Y) 7.443.992,17; confrontando com Estrada Antônio Bueno do Prado Guinho; com os seguintes azimutes e distância: vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimute 87º15'08", em uma distância de 17,29 m, confrontando com a Estrada Antônio Bueno do Prado Guinho por divisa com o vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimute 89º51'56", em uma distância de 88,83 m, confrontando com a Estrada Antônio Bueno do Prado Guinho, do vértice 3 deflete à direita e passa a confrontar com o imóvel matriculado sob nº. 36.149, com os seguintes azimutes e distância: segue em direção até o vértice 4 no azimute 180º53'15", em uma distância de 13,11 m, do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimute 191º01'09", em uma distância de 8,97m, do vértice 5 segue em direção até o vértice 6 no azimute 193º14'04", em uma distância de 9,51 m, do vértice 6 segue em direção até o vértice 7 no azimute 198º43'37", em uma distância de 5.63 m, do vértice 7 segue em direção até o vértice 8 no azimute 212º02'01", em uma distância de 14,70 m, do vértice 8 segue em direção até o vértice 9 no azimute 218º28'01", em uma distância de 15,19 m, do vértice 9 segue em direção até o vértice 10 no azimute 214º57'31", em uma distância de 11,36 m, do vértice 10 segue em direção até o vértice 11 no azimute 180º22'21", em uma distância de 5,66 m, do vértice 11 segue em direção até o vértice 12 no azimute 180º15'25", em uma distância de 6,53 m, do vértice 12 segue em direção até o vértice 13 no azimute 196º01'15", em distância de 4,92 m, do vértice em direção até o vértice 14 no azimute 215º31'17", em uma distância de 5.65 m, do vértice 14 segue em direção até o vértice 15 no azimute 171º22'24", em uma distância de 5,81 m, do vértice 15 segue em direção até o vértice 16 no azimute 146º13'12", em uma distância de 5,44 m, do vértice 16 segue em direção até o vértice 17 no azimute 128º54'02", em uma distância de 5,79 m, do vértice 17 segue em direção até o vértice 18 no azimute 114º20'51", em uma distância de 8,06 m, do vértice 18 segue em direção até o vértice 19 no azimute 102º20'51", em uma distância de 6,38 m, do vértice 19 segue em direção até o vértice 20 no azimute 74º56'06", em uma distância de 11,72 m, do vértice 20 segue e direção até o vértice 21 no azimute 50º02'07", em uma distância de 12,63 m, do vértice 21 segue em direção até o vértice 22 no azimute 38º05'16", em uma distância de 10,89 m, do vértice 22 segue em direção até o vértice 23 no azimute 31º02'04", em uma distância de 19,47 m, do vértice 23 segue em direção até o vértice 24 no azimute 41º34'10, em uma distância de 5,04 m, do vértice 24 segue em direção até o vértice 25 no azimute 62º04'40", em uma distância de 8,20 m, do vértice 25 segue em direção até o vértice 26 no azimute 64º57'23", em uma distância de 3,58 m, do vértice 26 segue em direção até o vértice 27 no azimute 86º49'47", em um distância de 11,52m, do vértice 27 segue em direção até o vértice 28 no azimute 266º49'52", em uma distância de 1,90 m, do vértice 28 segue em direção até o vértice 29 no azimute 89º35'44", em uma distância de 13,05 m, confrontando do vértice 3 ao vértice 29 com o imóvel matriculado sob nº. 36.149; do vértice 29, deflete à direita e passa a confrontar com a FAIXA DE DOMÍNIO DO ESTADO DE SÃO PAULO (mat. 13.947 Av.22, com os seguintes azimutes e distâncias: segue em direção até o vértice 30 no azimute 182º55'23, em uma distância de 4,65 m, do vértice 30 segue em direção até o vértice 31 no azimute 200º41'24", em uma distância de 4,88 m, do vértice 31 segue em direção até o vértice 32 no azimute 213º48'48", em uma distância de 13,59 m, do vértice 32 segue em direção até o vértice 33 no azimute 236º36'58", em uma distância de 10,47 m, do vértice 33 segue em direção até o vértice 34 no azimute 205º50'40,

em uma distância de 36,45m, do vértice 34 segue em direção até o vértice 35 no azimute 195°37'01", em uma distância de 14,13m, do vértice 35 segue em direção até o vértice 36 no azimute 183°52'50", em uma distância de 12,57m, do vértice 36 segue em direção até o vértice 37 no azimute 179°56'42", em uma distância de 9,78m, do vértice, deflete a direita e passa a confrontar com remanescente do imóvel matriculado sob nº 7.896 e segue em direção até o vértice 38 no azimute 267°17'24", em uma distância de 60,11 m, do vértice 38, deflete a direita e segue confrontando com a Rua Benedito Aparecido de Oliveira, com os seguintes azimutes e distâncias: segue em direção até o vértice 39 no azimute 339°29'51", em uma distância de 18,90 m, do vértice 39 segue em direção até o vértice 40 no azimute 334°50'45", em uma distância de 17,27 m, do vértice 40 segue em direção até o vértice 41 no azimute 335°22'58", em uma distância de 30,09 m, do vértice 41 segue em direção até o vértice 42 no azimute 334°35'55", em uma distância de 17,20 m, do vértice 42 segue em direção até o vértice 43 no azimute 342°06'20", em uma distância de 21,64m, do vértice 43 segue em direção até o vértice 44 no azimute 342°06'50", em uma distância de 11,77m, do vértice 44 segue em direção até o vértice 45 no azimute 338°10'53", em uma distância de 23,11m, do vértice 45 segue em direção até o vértice 46 no azimute 322°20'50", em uma distância de 8,10 m, do vértice 46 segue em direção até o vértice 47 no azimute 331°01'00", em uma distância de 7,34 m, do vértice 47 segue em direção até o vértice 48 no azimute 317°28'03", em uma distância de 17,87 m, no vértice 48 segue em direção até o vértice 49 no azimute 28°46'18", em uma distância de 3,59 m, finalmente do vértice 49 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimute de 47°48'55", na extensão de 3.36m. **Contribuinte nº 20.001.000.00.0105603. Matrícula nº 150.008 do 1ª CRI de Atibaia/SP.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 838.930,91 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DATA DA PRAÇA - começa em 18/02/2025 às 11h30min, e termina em 18/06/2025 às 11h30min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação. O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento. O preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação. Eventuais propostas de aquisição por valor inferior serão, no entanto, consignadas nos autos para exame.

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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.

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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).

**12 - 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.

**13 - 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 requeridos ELOISA PEDROSO DE SOUZA, ELIANA PEDROSO DE SOUZA, RUBENS PEDROSO, ZULEIKA TRICOLI PEDROSO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 18 de dezembro de 2024

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

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

---

**ROGÉRIO APARECIDO CORREIA DIAS**  
**JUIZ DE DIREITO**