

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação da executada **MINABELA LOTEAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.** (CNPJ: 43.961.432/0001-71), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido na Ação de Procedimento Comum, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000178-58.1999.8.26.0268 – Ordem nº 1631/1999**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de Itapeçerica da Serra/SP**, requerida por **JOADILES LOUREIRO DOS REIS** (CPF: 654.711.998-04), **ELI DAMARES POLA DOS REIS** (CPF: 813.816.898-68), **EDELBERTO FRANCISCO DOS ANJOS** (CPF: 030.842.738-63).

O Dr. Bruno Cortina Campopiano, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Lote nº 96, com a área total de 25.182,83 m² (Conforme fls. 797 dos autos), remanescente da área assim descrita: Um Terreno situado na Estrada 02, em zona rural, no Bairro de Juquiá, no lugar denominado Fazenda Alvorada, no distrito e município de Juitituba, Comarca de Itapeçerica da Serra, com a área total de 268.630,02 m², que assim se descreve: Principia na estaca 562 + 12,00 metros, situado na lateral da Estrada 02; segue por uma cerca dividindo com Pedro Nino Soares, com os seguintes azimutes e distâncias, passando pelo marco de concreto (M14) junto ao ponto 569; estaca 562 + 12,00 metros, 563 azimute 48º15'23" e na distância de 18,35 metros, estaca 563-564, azimute 65º40'35" e na distância de 38,25 metros, estaca 564-565, azimute 78º35'01" e na distância de 30,24 metros, estaca 565-566, azimute 80º30'38" e na distância de 32,70 metros, estaca 566-567, azimute 67º14'19" e na distância de 42,10 metros, estaca 567-568, azimute 53º22'34" e na distância de 30,49 metros, estaca 568-569, azimute 43º39'06" e na distância de 23,84 metros, estaca 569-570, azimute 16º28'42" e na distância de 16,22 metros, estaca 570-571, azimute 351º41'59" e na distância de 43,23 metros, estaca 571-572, azimute 2º22'50" e na distância de 19,57 metros, estaca 572-573, azimute 39º01'52" e na distância de 27,99 metros, estaca 573-574, azimute 51º28'54" e na distância de 45,26 metros, estaca 574-575, azimute 50º25'53" e na distância de 20,24 metros, estaca 575-576, azimute 74º04'20" e na distância de 27,85 metros, estaca 576-577, azimute 76º20'56" e na distância de 18,34 metros, estaca 577-578, azimute 43º10'53" e na distância de 44,20 metros, estaca 578-579, azimute 48º59'12" e na distância de 24,40 metros, estaca 579-580, azimute 36º55'04" e na distância de 31,57 metros, estaca 580-581, azimute 7º21'01" e na distância de 61,25 metros, estaca 581-582, azimute 19º36'43" e na distância de 28,37 metros, estaca 582-583, azimute 32º11'50" e na distância de 43,57 metros, estaca 583-584, azimute 47º16'41" e na distância de 38,62 metros, estaca 584-585, azimute 35º36'11" e na distância de 38,57 metros, estaca 585-586, azimute 38º10'33" e na distância de 40,67 metros, estaca 586-587, azimute 36º58'52" e na distância de 26,65 metros, estaca 587-588 + 24,00 metros azimute 64º52'29" e na distância de 24,00 metros, situado na confluência da Estrada Martha Maria de Jesus, antiga Estrada das Laranjeiras, com a Estrada Um; deflete a esquerda e segue margeando a Estrada 01 na extensão de 1.182,64 metros; deflete a esquerda e segue margeando a Estrada 02 numa extensão de 784,82 metros até a estaca 562 + 12,00 metros, início da presente descrição, encerrando uma área total de 268.630,02 m², localizado a 5.000,00 metros da BR - 116, lado esquerdo de quem desta segue em direção ao terreno pela Estrada Martha de Jesus (antiga Estrada das Laranjeiras - Conforme fls. 792 dos autos). **Contribuinte nº 638.200.004.804.8**, área total 292,3 há, fração mínima de parcelamento 2,0 ha. **Matrícula Mãe nº 95.016 do CRI de Itapeçerica da Serra/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 95016, conforme **Av. 09 (09/03/2017)** e **Av. 10 (08/09/2020)**, PENHORA EXEQUENDA e a retirada da anotação da Av. 09, referente aos Lotes 87 e 92.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 134.042,46 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Lote nº 39, com a área total de 20.000,00 m² (Conforme fls. 802 dos autos), remanescente da área assim descrita: Um Terreno situado na Estrada 02, em zona rural, no Bairro de Juquiá, no lugar denominado Fazenda Alvorada, no distrito e município de Juitituba, Comarca de Itapeçerica da Serra, com a área total de 939.480,99 m², que assim se descreve: Principia na estaca 562, situada na lateral da Estrada 02; segue margeando a

Estrada 02 numa extensão de 1.825,22 metros até a confluência com a Estrada 03; deflete a esquerda, segue margeando a Estrada 03 numa extensão de 906,91 metros até a confluência com a Estrada 04, deflete a esquerda segue margeando a Estrada 04 numa extensão de 702,79 metros até a estaca 536 + 12,00 metros deflete a esquerda e segue confrontando com Pedro Nino Soares com os seguintes azimutes e distâncias: estaca 536 + 12,00 metros, 537, azimute 79º51'32" e na distância de 28,82 metros, estaca 537-538, azimute 79º54'28" e na distância de 34,66 metros, estaca 538-539, azimute 97º35'35" e na distância de 33,96 metros, estaca 539-540, azimute 114º30'26" e na distância de 37,30 metros, estaca 540-541, azimute 113º04'41" e na distância de 20,00 metros, no trecho descrito foi implantado o marco de concreto (M12) junto a estaca 541; do marco (M12) em diante a divisa passa a confrontar pela mesma cerca com a propriedade de Justina Maria de Jesus Rodrigues, com os seguintes azimutes e distâncias: estaca 541-542, azimute 32º58'28" e na distância de 39,44 metros, estaca 542-543, azimute 15º40'49" e na distância de 32,65 metros, estaca 543-544, azimute 25º10'34" e na distância de 53,42 metros, estaca 544-545, azimute 12º22'23" e na distância de 60,67 metros, estaca 545-546, azimute 322º23'05" e na distância de 28,33 metros, estaca 546-547, azimute 312º06'01" e na distância de 25,88 metros, estaca 547-548, azimute 329º49'18" e na distância de 33,01 metros, estaca 548-549, azimute 351º24'50" e na distância de 36,24 metros, estaca 549-550, azimute 8º06'19" e na distância de 22,11 metros, estaca 550-551, azimute 45º03'36" e na distância de 38,72 metros, estaca 551-552, azimute 47º26'17" e na distância de 19,48 metros, daí em diante a divisa segue por picada com os seguintes alinhamentos: estaca 552-553, azimute 38º31'14" e na distância de 34,97 metros, estaca 553-554, azimute 27º23'01" e na distância de 55,88 metros, estaca 554-555, azimute 54º44'32" e na distância de 60,72 metros, estaca 555-556, azimute 51º28'29" e na distância de 32,54 metros, estaca 556-557, azimute 52º08'25" e na distância de 45,87 metros, estaca 557-558, azimute 110º51'15" e na distância de 51,71 metros, estaca 558-559, azimute 86º45'17" e na distância de 47,61 metros, estaca 559-560, azimute 99º04'13" e na distância de 31,81 metros, estaca 560-561, azimute 53º26'50" e na distância de 31,99 metros, a partir do ponto 561 onde se acha implantado um marco de Concreto (M13) o alinhamento divisório passa a dividir por uma cerca com Pedro Nino Soares com o seguinte azimute e distância: estaca 561-562 azimute 44º09'11" e na distância de 38,74 metros, sendo a estaca 562, início da presente descrição, encerrando uma área total de 939.480,99 m², localizada na lateral esquerda da Estrada 02, a uma distância de 1.825,22 metros da confluência da Estrada 02 com a Estrada 02. **Contribuinte nº 638.200.004.804.8** – área total 292,3 ha, fração mínima de parcelamento 2,0 ha. **Matrícula Mãe nº 95.018 do CRI de Itapecerica da Serra/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 95018, conforme **Av. 19 (09/03/2017) e Av. 22 (08/09/2020)**, PENHORA EXEQUENDA e a retirada da anotação da Av. 19, referente aos seguintes Lotes: 40, 45, 49, 51,52, 54, 68, 73/74, 78 e 79.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 106.963,17 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 241.005,63 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 35.016,06 (dezembro/1999 – Conforme fls. 04 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/03/2025 às 11h30min, e termina em 10/03/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 10/03/2025 às 11h31min, e termina em 31/03/2025 às 11h30min.

6 - 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 1232770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

10 - 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.

11 - 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

12 - 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.*

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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 a executada MINABELA LOTEAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA., na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/02/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapeverica da Serra, 19 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

BRUNO CORTINA CAMPOPIANO
JUIZ DE DIREITO