

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação do executado **VALMIR RICARDO** (CPF: 064.875.508-84), seu cônjuge e coproprietária **ELISABETE CASTINO STOCCO RICARDO** (CPF: 103.896.458-00), dos promitentes vendedores **SÉRGIO TONIDANDEL** (CPF: 492.090.788-53), seu cônjuge **MÁRCIA APARECIDA SUPPIONI TONIDANDEL** (CPF: 029.217.598-10), **EDSON EVANGELISTA DA SILVA** (CPF: 052.760.128-49), seu cônjuge **NILZA AZEVEDO SILVA** (CPF: 525.879.088-68), bem como da credora **PREFEITURA MUNICÍPIO DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08) e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0017354-06.2012.8.26.0006 – Ordem nº 1806/2012**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS DO RECANTO DOS PALMARES** (CNPJ: 10.716.415/0001-10).

A Dra. Luciana Antunes Ribeiro Crocomo, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote nº 13, do Loteamento Recanto dos Palmares, com a área total de 5.000 m², medindo do lado direito de quem da rua olha para o lote 15 pela extensão de 83,00 metros, do lado esquerdo com o lote 12 pela extensão de 71,00 metros, nos fundos com o lote 16 pela extensão de 20,00 metros e com o lote 14 pela extensão de 43,00 metros, medindo estes fundos o total de 63,00 metros, e na frente com a Avenida 01 pela extensão de 65,00 metros, sendo, 6,00 metros em reta na divisa com o lote 15 e 59,00 metros em curva de raio de 136,00 metros. **Contribuinte nº 19.014.013.00.0099458. Matrícula nº 8.002 do CRI de Atibaia/SP.**

OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2025) no valor de R\$ 276,66 (atualizado até 28/02/2025) e Dívida Ativa no valor de R\$ 10.966,12 (atualizado até 29/09/2020 – Conforme fls. 552 dos autos), totalizando R\$ 11.242,78.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 456.564,57 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 70.392,33 (setembro/2019 – Conforme fls. 423/442 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÕES:

a) 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.

b) *Conforme constam nas decisões fls. 141 e 186: “o compromisso de compra e venda não está registrado no cartório imobiliário, o que dificultará o registro de eventual carta de arrematação em razão do princípio da continuidade registrária (...); e “não estando o bem registrado em nome da parte executada mas de terceiro, seu proprietário é este e não aquela. Não por acaso, a penhora recaiu não sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos contratuais do executado. Nesse passo, uma vez penhorados os direitos da parte*

executada sobre o imóvel e tendo prosseguimento os atos expropriatórios, o adjudicante ou arrematante terá direito não ao imediato registro do título em seu nome, mas à adjudicação compulsória em face do titular do registro, salvo regularização da continuidade registrária mediante registro do título anterior (art. 195, LRP).

c) Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/04/2025 às 11h40min, e termina em 29/04/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 29/04/2025 às 11h41min, e termina em 20/05/2025 às 11h40min.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária 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, 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).

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 as 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 - 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.

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 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.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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@portalmazuk.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 executado VALMIR RICARDO, seu cônjuge e coproprietária ELISABETE CASTINO STOCCO RICARDO, os promitentes vendedores SÉRGIO TONIDANDEL, seu cônjuge MÁRCIA APARECIDA SUPPIONI TONIDANDEL, EDSON EVANGELISTA DA SILVA, seu cônjuge NILZA AZEVEDO SILVA, bem como a credora PREFEITURA MUNICÍPIO DE ATIBAIA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/08/2016. 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, 28 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUCIANA ANTUNES RIBEIRO CROCOMO
JUÍZA DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
3ª VARA CÍVEL
 Rua Dr. João Ribeiro nº 433, 6º andar - Sala 617, Penha de França - CEP
 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail:
 penha3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 17 de março de 2025, faço estes autos conclusos à MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a). **Luciana Antunes Ribeiro Crocomo** . Eu, Ana Cristina Bozelli, Chefe de Seção Judiciário, subs.

Processo nº: **0017354-06.2012.8.26.0006/01 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Associação de Amigos do Recanto dos Palmares**
 Executado: **Valmir Ricardo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Antunes Ribeiro Crocomo**

Vistos.

Com fundamento no artigo 882 e incisos do Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, a GESTORA JUDICIAL **Dora Plat** (www.portalzuk.com.br), levará a público pregão de venda e arrematação do bem penhorado na 1ª Praça, com início no dia **25/04/2025 às 11h40min** e com término no dia **29/04/2025 às 11h40min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso não haja licitantes, fica designado para a 2ª Praça com início no dia **29/04/2025 às 11h41min**, e com término no dia **20/05/2025 às 11h40min**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **desde que o lance não seja inferior a 80 % (OITENTA) do valor da avaliação em razão da aplicação do Art. 843, § 2º, CPC, visando a garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.**

Cadastre-se a gestora acima indicada como terceira interessada, ficando responsável por todas as providências necessárias à realização do leilão eletrônico.

Fica a parte executada, bem como a terceira interessada Prefeitura de Atibaia, por seu advogado, bem como eventuais terceiros interessados, ciente das praças acima designadas (artigo 889, inciso I do CPC).

Inclua-se o cônjuge e coproprietária **ELISABETE CASTINO STOCCO RICARDO**, bem como incluam-se os vendedores, **SÉRGIO TONIDANDEL**, **MÁRCIA APARECIDA SUPPIONI TONIDANDEL**, **EDSON EVANGELISTA DA SILVA**, **NILZA AZEVEDO SILVA**, constantes do instrumento de compra e venda (fls. 148) como terceiros interessados, devendo a parte exequente promover a cientificação, indicando endereço e recolhendo-se a taxa postal pertinente, no prazo de 48 horas, para haver tempo hábil para procedimentos cartorários.

Para facilitar e agilizar a análise dos pedidos, deverá a gestora protocolar os como Pedido de Designação de Hastas (código 38044).

No mais, aguarde-se a realização das hastas publicas.

Int.

São Paulo, data supra.