

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **MESTRA ENGENHARIA LTDA.** (CNPJ: 59.679.944/0001-80), na pessoa de seu representante legal; **ADELINO HIRANO** (CPF: 700.687.478-53), seu cônjuge e coproprietária **MARY IRENE SOKEI HIRANO** (RG: 5.548.713), **RICARDO DINAMARCO SOLERA** (CPF: 340.398.488-53), seu cônjuge, se casado for, bem como dos credores **FRANCISCA DE ASSIS DE BRITO SANTOS** (CPF: 069.059.348-10), **VIEIRA & VILELA LTDA.** (CNPJ: 45.200.946/0001-30), e demais interessados, expedido na Ação de Revisão de Contrato, **Processo nº 0015709-30.2000.8.26.0114 – Ordem nº 1230/2000**, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP**, requerida por **FERNANDO ARAÚJO** (CPF: 103.656.628-52).

A Dra. Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves, 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** – Imóvel situado na Rua Major Sucupira nº 229, na Saúde, 21º Subdistrito. Um Prédio e respectivo terreno, medindo 5,50 metros de frente, em linha oblíqua, para a Rua Major Sucupira, 26,50 metros, da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, 26,20 metros, do lado esquerdo e 5,50 metros, na linha dos fundos, de forma irregular e área de 146,575 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com a Casa 237, da Rua Major Sucupira, do lado esquerdo com a Casa 213, da mesma rua e com as Casas nºs 25, 35 e 37, da Rua Tenente Urbano Bernardo da Silva, nos fundos com a Casa 160, da Rua Breno Ferraz do Amaral. **Contribuinte nº 046.174.0011.7. Matrícula nº 35.555 do 14º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 35555, conforme **Av. 05 (13/11/2015)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 06 (02/07/2021)**, PENHORA DA METADE IDEAL (50%) em favor de FRANCISCA DE ASSIS DE BRITO SANTOS, Processo nº 0010836-11.2005.8.26.0114, 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av. 07 (25/08/2021)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de VIEIRA & VILELA LTDA., Processo nº 0229683-08.1994.8.26.0100/02, 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo, em 03/12/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e/ou Dívida Ativa.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.079.952,00 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 222.656,53 (outubro/2024 – Conforme fls. 987/993 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - OBSERVAÇÃO:** *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.*

**6- DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/05/2025 às 14h30min, e termina em 06/05/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 06/05/2025 às 14h31min, e termina em 26/05/2025 às 14h30min.**

**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). 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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 80,00% do valor da avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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 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.

**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** - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como aqueles que possuem natureza propter rem, nos termos do artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* 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.

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

**15 - 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 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@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 MESTRA ENGENHARIA LTDA., na pessoa de seu representante legal; ADELINO HIRANO, seu cônjuge e coproprietária MARY IRENE SOKEI HIRANO, RICARDO DINAMARCO SOLERA, seu cônjuge, se casado for, bem como os credores FRANCISCA DE ASSIS DE BRITO SANTOS, VIEIRA & VILELA LTDA. e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/10/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas, 05 de março de 2025.

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

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

---

**MARIA RAQUEL CAMPOS PINTO TILKIAN NEVES**

**JUÍZA DE DIREITO**