

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação das executadas **KETY RIBEIRO DE SOUZA** (nome fantasia: **G F - BRASIL COMÉRCIO DE PESCADOS**) (CNPJ: 33.914.951/0001-25), na pessoa de seu representante legal, **KETY RIBEIRO DE SOUZA** (CPF: 103.372.878-05), seu cônjuge, se casada for, bem como da credora fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.** (CNPJ: 58.113.812/0001-23), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1007266-72.2021.8.26.0038 – Ordem nº 1905/2021**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Matheus Romero Martins, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre um Lote de Terreno, caracterizado pelo lote nº 01, da quadra nº 02, com frente para a Rua Adilson Agenor Corbanezi (antiga Rua A - Conforme Av. 02), canto da Rua Rafael Sanches (antiga Rua D - Conforme Av. 07), do loteamento Center Martini, situado na cidade e comarca de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 257,60 metros quadrados e localizado no lado ímpar do referido logradouro público, na quadra completada pelas Ruas B e E, medindo, integralmente, na frente, em reta, dois metros (2,00), segue-se curva de catorze metros e treze centímetros (14,13); nos fundos, mede onze metros (11,00), onde confronta com o lote nº 17; do lado direito, mede vinte e cinco metros (25,00), onde confronta com o lote nº 02 e, de outro lado, dezesseis metros (16,00), pelo alinhamento predial da Rua Rafael Sanches (antiga Rua D - Conforme Av. 07). **Contribuinte nº 12.5.14.20.019.001.001. Matrícula nº 13.623 do CRI de Araras/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta na Av. 10, bem como no laudo de avaliação (prova emprestada) de fls. 311/324, o referido imóvel encontra-se situado Rua Rafael Sanches, 770, Jardim das Flores, Araras/SP. Sobre o terreno foram edificados 02 (duas) residências e 01 (um) salão comercial, assim descritos: Unidade 001: Prédio próprio para residência, situado na Rua Rafael Sanches, nºs 770 e 780, com área construída de 152,96 m², sendo: Casa de nº 770: composta com área de lazer/serviço, banheiro, cozinha e quarto; e, Casa de nº 780: composta com sala, banheiro e quarto. Unidade 002: Prédio assobradado próprio para comércio, situado na Rua Adilson Agenor Corbanezi, nº 191, esquina com a Rua Rafael Sanches com área construída de 74,09 m². O Galpão Comercial possui mezanino e salão comercial. Trata-se de imóvel de Padrão Médio, com a área total construída de 227,05 m², que possui a idade real de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 13623, conforme **R. 12 (13/05/2021)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **R. 13 (25/07/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. **R. 14 (18/08/2022)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1007041-52.2021.8.26.0038, 2ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP; e **R. 16 (04/11/2024)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1001233-32.2022.8.26.0038, 3ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Araras/SP, em 20/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

OBS²: *Conforme consta às fls. 255/264 dos autos, a credora fiduciária Embracon Administradora de Consórcio Ltda., informa que sobre o referido imóvel possui saldo devedor referente às seguintes cotas contratadas: 1) Grupo: 000781/Cota: 0347-00 saldo devedor de R\$ 64.383,91; 2) Grupo: 000779/Cota: 0554-00 saldo devedor de R\$ 59.727,89; 3) Grupo: 000779/Cota: 0727-00 saldo devedor de R\$ 61.318,85; e, 4) Grupo: 000779/Cota: 0824-00 saldo devedor de R\$ 67.052,25 (ambos com validade para 25/01/2023).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 705.729,53 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. **(Prova Emprestada oriunda do Processo nº 1007041-52.2021.8.26.0038, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP).**

2.1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 241.830,36 (setembro/2024 – Fls. 455-456).

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/05/2025 às 11h30min, e termina em 20/05/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 20/05/2025 às 11h31min, e termina em 10/06/2025 às 11h30min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor. O valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada e não poderá ser inferior ao valor do débito atualizado existente junto à credora fiduciária, incidente sobre o imóvel, decorrente do contrato de alienação fiduciária.

6 - 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/portaltjisp/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 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.

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 que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias, devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante. 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam as executadas KETY RIBEIRO DE SOUZA (nome fantasia: G F - BRASIL COMÉRCIO DE PESCADOS), na pessoa de seu representante legal, KETY RIBEIRO DE SOUZA, seu cônjuge, se casada for, bem como a credora fiduciária EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO 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 01/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araras, 20 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MATHEUS ROMERO MARTINS
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

2ª VARA CÍVEL

Avenida Antonio Prudente, n.º 322, Jardim Universitário - CEP 13607-335,

Fone: (19) 3321-2367, Araras-SP - E-mail: araras2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital n.º: **1007266-72.2021.8.26.0038**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**
 Exequente: **Banco Bradesco S.A.**
 Executado: **Kety Ribeiro de Souza (GF Brasil Comércio de Pescados) e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Matheus Romero Martins**

Vistos.

1.Fls. 520/522: Expeça-se mandado de levantamento, em favor do exequente, do valor depositado às fls. 543/544 (R\$ 286,41), com os acréscimos legais.

2.Fls. 556/557: Nada a prover, haja vista o contido na decisão à fl. 554.

3.Fls. 559/570: Aprovo a minuta de edital apresentada, via *e-mail*, pelo leiloeiro oficial, relativamente às hastas públicas que terão início em 16.05.2025 às 11h30m, encerrando-se no dia 20.05.2025 às 11h30m, e, para eventual segundo leilão que, seguir-se-à, sem interrupção, encerrando dia 10.06.2025 às 11h30m.

3.1.A publicação deverá ser providenciada pelo leiloeiro oficial, comprovando-se a mesma nos respectivos autos.

4.Providencie a serventia a intimação da parte executada, eventuais credores e demais interessados, se o caso, das datas designadas.

5.Intime-se o leiloeiro oficial, por *e-mail*, com urgência.

Intime-se.

Araras, 31 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**