

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **SIMÃO APARECIDO DE OLIVEIRA** (CPF: 828.799.906-53), seu cônjuge **LEILA APARECIDA DE OLIVEIRA** (qualificação ignorada), bem como de **CLAUDIO DONISETTE DE OLIVEIRA** (CPF: 021.645.189-26), seu cônjuge **MARCILENE FERREIRA DE OLIVEIRA** (CPF: 363.093.198-76), e demais interessados, expedido na Ação de Execução Fiscal, **Processo nº 0001563-40.2011.8.26.0294 – Ordem nº 52/2011**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Jacupiranga/SP**, requerida por **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI** (CNPJ: 64.037.815/0001-28).

O Dr. Bruno Rocha Júlio, 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 - Um lote de terreno urbano nº 319, Quadra 28, Setor 925606, do 8º Perímetro de Jacupiranga, localizado na Rua Avelino Mendes, nº 136, bairro Inhuguvira, na cidade de Cajati, da Comarca de Jacupiranga/SP, com a área de 534,40 m², com a seguinte descrição: O lote que ora se descreve, para quem de frente olha para o imóvel, encontra-se no lado par da Rua Avelino Mendes a 105,04 metros da esquina com a Avenida Claudino Novaes. Lote com 9,77 metros de frente para a Rua Avelino Mendes. Confronta-se à direita numa distância de 50,36 metros com o lote 309; à esquerda numa distância de 14,57 metros com o lote 329, deflete a direita e segue confrontando numa distância de 3,79 metros com o lote 466, deflete a direita e segue confrontando numa distância de 22,36 metros com o lote 478 e segue confrontando numa distância de 12,10 metros com o lote 488; aos fundos numa distância de 3,60 metros com o lote 500, deflete a direita e segue confrontando numa distância de 0,98 metros com o lote 500, deflete a esquerda e segue confrontando numa distância de 7,79 metros com o lote 500. **Contribuinte nº 920610.91.0235.01.0. Matrícula nº 33.307 do CRI de Jacupiranga/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 33307, conforme **Av. 02 (11/11/2019)**, INEFICÁCIA da expedição do título de domínio, oriunda da presente ação, em virtude da transferência anterior realizada pelo executado Simão Aparecido de Oliveira em favor de Claudio Donizete de Oliveira.

OBS: *Conforme fls. 468/469 dos autos, o imóvel sito à Rua Avelino Mendes nº 136, está dentro da área do CAJ 18 - 01, grau de risco Predominante a Setor de Monitoramento de inundações. Inserido no Relatório técnico 158701-205, realizado pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas IPT.*

OBS¹: *Conforme consulta no site da Prefeitura do Município de Cajati, em 22/02/2023, consta na certidão de valor venal e Ficha Cadastral de Inscrição Cadastral: 920610.91.0235.01.0 e Cadastro: 44799; sobre o referido terreno encontra-se edificado um Prédio Residencial/Sobrado, de Padrão Simples, com a área edificada de 112,00 m², situado na Avelino Mendes, 136, bairro Inhuguvira, CEP: 11950-000 - Cajati/SP.*

OBS²: *Conforme constam as fls. 229/231, foi comprovada a fraude à execução perpetrada pelo executado, nos termos do artigo 185 do Código Tributário Nacional, sendo Declarada Ineficaz, em relação à execução e perante o credor para todos os fins e efeitos de direito, a transferência do imóvel matriculado sob o nº 33.307 no Cartório de Registro de Imóveis de Jacupiranga, realizada pelo executado Simão Aparecido de Oliveira em favor de seu irmão Cláudio Donizete de Oliveira, considerando, ainda, nulos todos os atos posteriores sobre o registro do referido imóvel.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 203.360,36 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 19.622,61 (abril/2024 – Conforme fls. 468/469).

3.1 - DÉBITO TOTAL DO EXECUTADO, incluindo todos os feitos, é da ordem de R\$ 466.672,90 (abril/2024 – Conforme fls. 468/469).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/05/2025 às 15h00min, e termina em 02/06/2025 às 15h00min; 2ª Praça começa em 02/06/2025 às 15h01min, e termina em 23/06/2025 às 15h00min.

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 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - 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).

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 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.

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 - *O arrematante arcará com eventuais débitos fiscais e tributários pendentes sobre o imóvel.* Os débitos 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.

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 telefone 3003-0677 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 a 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 o executado SIMÃO APARECIDO DE OLIVEIRA, seu cônjuge LEILA APARECIDA DE OLIVEIRA, bem como CLAUDIO DONISETE DE OLIVEIRA, seu cônjuge MARCILENE FERREIRA DE OLIVEIRA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 31/10/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jacupiranga, 31 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

BRUNO ROCHA JÚLIO
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JACUPIRANGA
FORO DE JACUPIRANGA
1ª VARA
Avenida Presidente Kennedy, 299, . - Centro
CEP: 11940-000 - Jacupiranga - SP
Telefone: 13 3864-7109 - E-mail: jacup1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0001563-40.2011.8.26.0294**
Classe – Assunto: **Execução Fiscal - Dívida Ativa**
Exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI**
Executado: **Simão Aparecido de Oliveira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fábio Rodrigo De Moraes**

Vistos.

Homologo a minuta de praxeamento do bem, retro apresentada. Publique e cientifique-se as partes.

Após, vista à exequente.
Intime-se.

Jacupiranga, 07 de abril de 2025.

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