

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação do executado **LOURIVAL VITORINO DOS SANTOS** (CPF: 681.415.998-87), credores **FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA** (CNPJ: 46.523.049/0001-20), compromissária vendedora **RAQUEL EMILIA COSTA HIRSCHBERGER** (CPF: 014.711.199-47), terceiros interessados **JOHANNES KARL HIRSCHBERGER** (CPF: 180.873.707-59), **GILVANDA DOS SANTOS VITORINO** (CPF: 048.059.328-05), **NELSON DE AZEVEDO JUNIOR** (CPF: 288.475.028-29), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0001354-51.2007.8.26.0152**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE EUNICE SUELY CONSOLINI DE AZEVEDO** (CPF: 248.328.998-30), na pessoa de seu representante legal **FABIANA DE AZEVEDO ROCHA** (CPF: 250.498.668-80).

O Dr. Danniell Adriano Araldi 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - PARTE IDEAL (50%) - DE UM TERRENO URBANO** (vide Benfeitorias) situado no Bairro dos Pereiras, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, e assim descrito: começa no marco 3 localizado na margem direita da Estrada da Escola Agrícola, sentido de quem procede da Estrada de Caucaia do Alto e se dirige para o imóvel, do marco 3 segue margeando a Estrada da Escola Agrícola na distância de 104,00 metros até encontrar o marco 5, deflete à direita e segue na distância de 104,00 metros confrontando com o lote 5, até encontrar o marco 10 localizado na beira do Ribeirão dos Pereiras, deflete à direita e segue pela sinuosidade do Ribeirão dos Pereiras, acompanhando a sinuosidade no sentido a montante na distância de 142,00 metros até encontrar o marco 12, deflete à direita e segue na distância de 116,50 metros confrontando com o lote 2, até encontrar o marco 3, marco esse onde teve início esta descrição encerrando a área total de 10.000,00 metros quadrados. Contendo no imóvel uma construção com a área total de 589,21 m<sup>2</sup>, sendo: casa principal com 145,04 metros, casa de caseiro com 46,68 m<sup>2</sup>, baia com 78,08 m<sup>2</sup>, casa de empregada com 29,10 m<sup>2</sup>, salão de festas com 156,00 m<sup>2</sup>, vestiário com 20,31 m<sup>2</sup>, e piscina com 114,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 13422.43.13.0104.00.000. Matrícula nº 61.484 do 01ª CRI de Cotia/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 536/571, o imóvel se trata de uma chácara, que mesmo com características rurais, está classificada em imóvel urbano, com área de formato irregular e topografia acidentada que totaliza 10.000m<sup>2</sup>. O terreno possui em seu interior chácara composta por 3 lagos, campo, salões, casa principal, casa de caseiro ou edícula e piscina. Casa principal com 3 quartos, 2 salas, cozinha e 2 banheiros totalizando 145m<sup>2</sup>; Casa de caseiro com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro/escritório com duas salas e banheiro totalizando 189,24m<sup>2</sup>; Salão de festas 1 com 352,51m<sup>2</sup>; Salão de Festas 2 com cozinha de 22,11m<sup>2</sup>, área de cobertura com 156m<sup>2</sup>; Área de serviços com 30m<sup>2</sup>; Piscina com 114m<sup>2</sup>, totalizando 852,86m<sup>2</sup> de área construída. Importante observar que a área de cobertura não foi utilizada para o cálculo final. De acordo com informação local e observado in loco, todas as edificações aparentam idade estimada de 40 anos, com infiltrações e vazamentos em alguns locais, em decorrência de desgastes de ação natural do tempo, sendo necessário reparos importantes. No local foi constatado que reside o Sr. Lourival, juntamente com sua esposa e filhos, e que o imóvel além de utilizado para moradia também é locado para eventos.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 61484, conforme **R.02(13/05/2055)**, A propriedade do imóvel à RAQUEL EMILIA COSTA HIRSCHBERGER, casada sob o regime da separação obrigatória de bens, com JOHANNES KARL HIRSCHBERGER. **AV.03(10/06/2021)**, Penhora exequenda. **AV.04(22/11/2022)**, Retificação para constar que a penhora da Av.03 recaiu tão somente sobre 50% dos direitos sobre o imóvel desta matrícula.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 772,51 até 18/02/2025.

**OBS:** Consta, às fls. 90/94, cópia do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, firmado em 18/04/2005 entre RAQUEL EMILIA COSTA (PROMITENTE-VENDEDORA) e LOURIVAL VITORINO DOS SANTOS (PROMISSÁRIO-COMPRADOR), pendente de regularização junto ao fôlio local.

**OBS:** Conforme r. Decisão de fls. 713, "o arrematante arcará ... com eventuais débitos relacionados ao imóvel, à exceção dos de natureza tributária, que se sub-rogarão no preço".

**OBS:** Constam Débitos de IPTU dos exercícios de 2006 a 2024 no valor de R\$ 241.184,55, até 18/02/2025.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 721.437,31 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.442.874,62 (fevereiro/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 721.437,31 (02/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 283.599,56 (outubro/2024 – Fls. 709-710).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/04/2025 às 11h50min, e termina em 23/04/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 23/04/2025 às 11h51min, e termina em 13/05/2025 às 11h50min.**

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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).

**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 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.

**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 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). 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 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).

**13 - 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.

**14 - 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.

Fica o executado LOURIVAL VITORINO DOS SANTOS, bem como os credores FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA, compromissária vendedora RAQUEL EMILIA COSTA HIRSCHBERGER, terceiro interessado JOHANNES KARL HIRSCHBERGER, GILVANDA DOS SANTOS VITORINO, NELSON DE AZEVEDO JUNIOR, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/08/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cotia, 18 de fevereiro de 2025.

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

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

---

**DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**  
**JUIZ DE DIREITO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001354-51.2007.8.26.0152**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Eunice Suely Consolini de Azevedo**  
 Requerido: **Lourival Vitorino dos Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**

Vistos.

Aprovo a minuta apresentada, ficando as partes cientes de que foram designadas as seguintes datas dos leilões: **1ª PRAÇA**, com início no **dia 17/04/2025, às 11h50min** e término no **dia 23/04/2025 às 11h50min**, e, em caso de **2ª PRAÇA**, seguirá sem interrupção, encerrando-se no **dia 13/05/2025 às 11h50min**.

Intime-se o leiloeiro, **com urgência**, para as providências necessárias.

No mais, aguarde-se a realização das praças.

Intime-se.

Cotia, 03 de abril de 2025.

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