

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **SCARTEZINI & SCARTEZINI LTDA.** (CNPJ: 49.866.197/0001-35), na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE VALMIR DOS SANTOS CARNEIRO, ESPÓLIO DE LUIZ SCARTEZINI**, *ambos representados por sua inventariante e coexecutada* **MARIA REGINA SCARTEZINI CARNEIRO** (CPF: 052.645.148-36), **PALMYRA DE JESUS BRAGANÇA SCARTEZINI** (CPF: 046.748.498-88), seus cônjuges, se casadas forem, bem como dos credores **EDI MARTINS** (CPF: 746.938.086-87), **SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO HOTELEIRO E SIMILARES DE SÃO PAULO** (CNPJ: 62.657.168/0001-21), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM GRANDE PAULISTA** (CNPJ: 51.455.087/0001-22), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0017040-50.2004.8.26.0003 – Ordem nº 1664/2004**, em trâmite na **3ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O Dr. Ju Hyeon Lee, 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 terreno Urbano, designado como sendo o Lote 10-B e 11, do lugar denominado Recanto Jandaia, situado no Bairro das Lages, Km. 42 da Rodovia Raposo Tavares, no Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, localizado a uma distância de 120,40 metros da Rodovia Raposo Tavares, no lado esquerdo da Estrada da Jandaia, de quem vem da referida rodovia, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no marco G.1, cravado à beira da Estrada da Jandaia; desse ponto segue em linha reta de divisa com distância de 72,98 metros, confrontando com o lote 10-A de Sílvia Neves, até o marco C.1; aí deflete à direita e vai até o ponto C na distância de 8,00 metros, e na mesma reta vai até o ponto D na distância de 9,00 metros, deflete à direita até o marco E em reta na distância de 49,45 metros; confrontando do marco E em reta na distância de 49,45 metros, confrontando do Marco C.1 até o marco E com o Jardim Europa; deflete à direita no marco E e segue em reta com rumo 41º10' SW na distância de 73,28 metros, confrontando com o lote 12, até encontrar o marco F à beira da Estrada da Jandaia; deflete à direita por esta Estrada para a qual faz frente de 61,50 metros, no rumo 55º00' NW até o marco G, deste marco vai pela lateral em que veio de frente para a Estrada da Jandaia e retorna ao marco G.1 a 5,50 metros, onde se iniciou, perfazendo a área total de 5.000,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 13264.63.66.1053.00.000** (Conforme fls. 1216 dos autos). **Matrícula nº 59.094 do CRI de Cotia/SP.** **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1305/1324, o referido imóvel encontra-se situado na Estrada da Jandaia, nº 143, altura do quilômetro 42 da Rodovia Raposo Tavares, Recanto Jandaia, Vargem Grande Paulista/SP. Sobre o terreno encontram-se erigidas 04 (quatro) edificações, sendo 02 (duas) edificações residenciais, 01 (uma) edificação de apoio e 01 (uma) de lazer (piscina), possuindo as seguintes características construtivas: 1) Casa principal (Edificação 1), composta no térreo com 02 (duas) varandas, sala, salão, sala de jantar, copa, cozinha e 02 (duas) suítes, e no pavimento inferior possui salão de jogos, escritório e banheiro. Trata-se de Casa de Padrão simples, com a área construída de 610,00 m², que possui a idade real de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. 2) Casa de caseiro (Edificação 2) composta com Sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço. Trata-se de Casa de Padrão econômico, com a área construída de 90,00 m², que possui a idade real de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. 3) Edícula (Edificação 3) composta com Lavanderia, depósito, banheiro e churrasqueira. Trata-se de Casa de Padrão econômico, com a área construída de 25,00 m², que possui a idade real de 40 anos e seu

estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. 4) Piscina (Edificação 4), com a área construída de 21,00 m², que possui a idade real de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 59094, conforme **Av. 03 (30/09/2015)**, PENHORA em favor de EDI MARTINS, Processo nº 0086300-24.2009.5.02.0242, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Cotia/SP. **Av. 04 (01/10/2018)** e **Av. 05 (06/03/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor do SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO HOTELEIRO E SIMILARES DE SÃO PAULO, Processo nº 0000858-85.2012.5.02.0242, TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Cotia/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2025) no valor de **R\$ 837,20 (até 17/03/2025)**.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.436.487,65 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 697.903,80 (fevereiro/2025 – Conforme fls. 1364/1365 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/05/2025 às 10h50min, e termina em 07/05/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 07/05/2025 às 10h51min, e termina em 28/05/2025 às 10h50min.

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 60% 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/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).

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 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.

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 - 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.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 as 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@portalezuk.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 SCARTEZINI & SCARTEZINI LTDA., na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE VALMIR DOS SANTOS CARNEIRO, ESPÓLIO DE LUIZ SCARTEZINI, *ambos representados por sua inventariante e coexecutada* MARIA REGINA SCARTEZINI CARNEIRO, PALMYRA DE JESUS BRAGANÇA SCARTEZINI, seus cônjuges, se casadas forem, bem como os credores EDI MARTINS, SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO HOTELEIRO E SIMILARES DE SÃO PAULO, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM GRANDE PAULISTA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/12/2022. 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, 17 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JU HYEON LEE
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

3ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, 2º andar, sala 208, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara3cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0017040-50.2004.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Petrobrás Distribuidora S/A**
 Requerido: **Palmyra de Jesus Bragança Scartezini e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 1370/1374: ciência aos interessados quanto as designações das datas para realização do leilão.

Nada Mais. São Paulo, 08 de abril de 2025. Eu, ____, Rogério dos Santos, Coordenador.