

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **FÉLIX AUGUSTO LUSTOSA DE ABREU** (CPF: 226.303.337-87), seu cônjuge **VERA LÚCIA BESSA DE ABREU** (qualificação ignorada), **ORLANDO PEREIRA BARBOSA JÚNIOR** (CPF: 867.631.138-20), seu cônjuge, se casado for, bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO** (CNPJ: 28.606.630/0001-23), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1064268-76.2019.8.26.0100 – Ordem nº 1075/2019**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO SOFISA S/A** (CNPJ: 60.889.128/0001-80).

O Dr. Henrique Inoque, 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 - Imóvel constituído por uma área de terras próprias, desmembrada de maior porção, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Mury, nºs Coloniais 28 e 29, no 1º Distrito do Município de Nova Friburgo/RJ, designada pela área B da planta aprovada pela PMNF em 26/04/1976, com a área de 17.816,00 m²; medindo de testada para a Estrada e confrontando com sucessores de Walter Zabel, três segmentos de 35,00 metros, 65,30 metros e 32,70 metros; do lado que confronta com a área A da mesma planta, mede 116,00 metros confrontando com sucessores de Walter Zabel, mede quatro segmentos de 14,60 metros, 54,309 metros, 41,80 metros e 34,00 metros, confrontando com herdeiros de Ângelo Melqueta; mede três segmentos retos e quebrados de 118,00 metros, 7,75 metros e 66,85 metros, confrontando com A. Ferreira; mede 24,75 metros, confrontando com Fritz Pawlitzki, mede quatro segmentos de 18,00 metros, 17,50 metros, 38,70 metros e 32,40 metros. **Título Anterior:** R. 5. 302 folhas 002 do Livro 2-A. **Contribuinte nº 9690511424000.3** (Conforme fls. 1212 dos autos). **Matrícula nº 28.338 do 1ª CRI de Nova Friburgo/RJ. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 28338, conforme **Av. 01 (13/09/2019) e R. 04 (21/02/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1059972-11.2019.8.26.0100, 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 02 (13/09/2019) e R. 03 (03/01/2020)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.257,13 e Dívida Ativa no valor de R\$ 89.125,37, totalizando R\$ 90.382,50 (até 11/05/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.511.708,31 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.096.926,95 (janeiro/2025 – Conforme fls. 1624/1626 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/05/2025 às 10h30min, e termina em 04/06/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 04/06/2025 às 10h31min, e termina em 24/06/2025 às 10h30min.

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). 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 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 as 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 – *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, 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.

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@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 FÉLIX AUGUSTO LUSTOSA DE ABREU, seu cônjuge VERA LÚCIA BESSA DE ABREU, ORLANDO PEREIRA BARBOSA JÚNIOR, seu cônjuge, se casado for, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/11/2019. *Dos autos consta o Agravo de Instrumento nº 2240086-58.2024.8.26.0000, que foi negado provimento e encontra-se aguardando decisão do Recurso Especial repetitivo.* Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 15 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

HENRIQUE INOQUE
JUIZ DE DIREITO