

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da NUA-PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação dos executados **MARCOS ANTÔNIO CASTARDI MAGDA ME** (CNPJ: 01.638.566/0001-06), na pessoa de seu representante legal; **MARCOS ANTÔNIO CASTARDI** (CPF: 177.970.428-37), seu cônjuge, se casado for, dos usufrutuários **JURANDIR CASTARDI** (CPF: 302.039.708-10), seu cônjuge **GENI GUERRA CASTARDI** (RG. 9.156.507-SSP), dos coproprietários **JÚLIO CÉSAR CASTARDI** (CPF: 044.476.808-40), seu cônjuge **MARIA INÊS GONÇALVES CASTARDI** (CPF: 086.538.658-70), **ROSÂNGELA CASTARDI** (CPF: 245.558.158-66), seu cônjuge, se casada for, bem como do credor **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 61.411.633/0001-87), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0001427-14.2004.8.26.0383 – Ordem nº 1173/2004**, em trâmite na **Vara Única da Comarca de Nhandeara/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (nova denominação de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0003-66).

A Dra. Renata Yuri Tukahara Koga, MM. Juíza 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 - NUA-PROPRIEDADE -Terreno Urbano, com a área de 1.943,00 (um mil, novecentos e quarenta e três) metros quadrados, situado a Rua Brasil, lado par, esquina com a Rodovia Estadual Feliciano Salles Cunha, Distrito e Município de Magda, na Comarca de Nhandeara/SP, dentro das seguintes confrontações: pela frente, na extensão de 27,00 metros com a estrada que demanda à Rodovia Estadual, fim da Rua Brasil; pelos fundos, na extensão de 40,00 metros com o lado Leste; de um lado, na extensão de 64,00 metros, com a Rodovia Estadual referida; e, de outro lado, na extensão de 52,00 metros, com Miguel Caselli, contém no referido terreno, um barracão de tijolos e coberto com telhas, sem portas e sem ferro e uma pequena casa construída de tijolos e coberta com telhas, com 4 cômodos. **Contribuinte nº 63.86.001. Matrícula nº 4.325 do CRI de Nhandeara/SP.**

BENFEITORIAS: *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 197/199, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Brasil, s/n, Magda/SP. O terreno possui a área de 1.943,00 m² e sobre o mesmo possui as seguintes benfeitorias:*

1) Uma construção comercial em alvenaria própria para restaurante e lanchonete, composto de:

a) 01 (um) salão próprio para refeições e joços, com piso cerâmico e forro de madeira, em bom estado de conservação; b) 01 (uma) varanda externa ao salão em estrutura de madeira e coberta com telhas romanas aparentes, sem forro e com piso cerâmico, em bom estado de conservação; c) 02 (dois) sanitários, sendo um masculino com acesso externo pela varanda e outro feminino com acesso interno pelo salão, ambos com piso cerâmico, revestimento até o teto também cerâmico e forro de laje, em bom estado de conservação; d) 01 (uma) área própria para lanchonete com piso em granilite, revestimento cerâmicos nas paredes à meia altura e forro de laje, em bom estado de conservação; e) 01 (uma) cozinha com piso em granilite, revestimento cerâmico nas paredes até o teto e forro de laje, em regular estado de conservação; f) 01 (uma) despensa ao fundo com piso cimentado e forro de laje, em regular estado de conservação; e, g) 01 (uma) varanda ao fundo da cozinha com piso cimentado e coberta com telhas e fibrocimento, sem forro, utilizada como depósito e em mau estado de conservação;

2) Uma construção Comercial em alvenaria, em bom estado de conservação, coberta com telhas de fibrocimento tipo canaletão, própria para escritório, composto de:

a) 01 (uma) sala de recepção e atendimento com piso cerâmico, revestimento nas paredes à meia altura também cerâmico e forro de laje; b) 01 (uma) pequena cozinha com piso cerâmico e forro de laje; c) 01 (um) sanitário com revestimento cerâmico nas paredes à meia altura, piso também cerâmico e forro de laje; d) 01 (um) pequeno hall com piso cerâmico e forro de laje; e, e) 01 (um) depósito com

piso cerâmico; 3) Uma construção residencial em alvenaria, em mau estado de conservação, coberta com telhas francesas sobre estrutura de madeira, composto de: a) 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) varanda ao fundos, todos com piso cimentado e sem forro; e, b) 01 (um) pequeno banheiro externo e anexo à varanda, com piso cerâmico e sem forro.; 4) Um reservatório de água elevado em chapa metálica, em mau estado de conservação e desativado; e 5) Um Galpão à frente, aberto, todo em estrutura metálica e coberto com telhas metálicas galvanizadas e piso cimentado, utilizado como pátio de abastecimento de veículo, em regular estado de conservação.
ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 4325, conforme **R. 04 (22/03/1983)** e **R. 05 (22/03/1983)**, LOCAÇÃO e SUBLOCAÇÃO em favor do EXEQUENTE. **R. 11 (22/08/1996)**, PENHORA em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, Processo nº 303/96, Vara Única da Comarca de Nhandeara/SP. **R. 12 (16/12/1999)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1350/98, Vara Única da Comarca de Nhandeara/SP. **R. 13 (19/05/2008)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL (1/3) DA NUA PROPRIEDADE.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.050.093,39 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.369.894,93 (fevereiro/2025 – Conforme fls. 1659 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÃO: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 13h00min, e termina em 16/06/2025 às 13h00min; 2ª Praça começa em 16/06/2025 às 13h01min, e termina em 07/07/2025 às 13h00min.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor da avaliação atualizada (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% da avaliação atualizada. 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).

8 - 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).

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.*

14 - 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@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br.

15 - 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.

16 - 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 MARCOS ANTÔNIO CASTARDI MAGDA ME, na pessoa de seu representante legal; MARCOS ANTÔNIO CASTARDI, seu cônjuge, se casado for, os usufrutuários JURANDIR CASTARDI, seu cônjuge GENI GUERRA CASTARDI, os coproprietários JÚLIO CÉSAR CASTARDI, seu cônjuge MARIA INÊS GONÇALVES CASTARDI, ROSÂNGELA CASTARDI, seu cônjuge, se casada for, bem como o credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO e demais interessado, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/10/2006. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Nhandeara, 23 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RENATA YURI TUKAHARA KOGA
JUÍZA DE DIREITO