

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **MARCELO EURÍPEDES DOS SANTOS** (CPF: 153.887.728-70), seu cônjuge, se casado for, os coproprietários **MIGUEL ANTÔNIO DOS SANTOS** (CPF: 658.358.678-91), casado com **LEONIR DIAS DOS SANTOS** (CPF: 478.611.508-87), **ESPÓLIO DE JOÃO ANTÔNIO DOS SANTOS**, representado por seus herdeiros e/ou sucessores, da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), bem como de **SANDRA FERREIRA DE SOUSA** (CPF: 276.700.298-03), **PAULO LEITE DE SOUSA** (CPF: 806.006.384-72), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1003364-71.2015.8.26.0281 – Ordem nº 1866/2015**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Mariane Cristina Maske de Faria Cabral, 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 - Um terreno à Rua Francisco Assis de Castro (antiga Rua Um Conforme Av. 2), constituído pelo lote 4 da quadra C, do loteamento denominado Jardim Arizona, na Comarca de Itatiba/SP, medindo 10,00 metros de frente, 25,19 metros do lado direito, onde confronta com o lote 3, 25,14 metros da frente aos fundos do lado esquerdo onde confronta com o lote 5, e 10,00 metros de largura nos fundos onde confronta com terras de João Agostinho dos Santos, encerrando a área de 251,60 m². **Contribuinte nº 41212.44.42.00746.0.0336.00000** (Conforme fls. 804 dos autos). **Matrícula nº 12.742 do CRI de Itatiba/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1042/1061, o referido imóvel penhorado, encontra-se situado a Rua Francisco Assis de Castro nº 225 (Lote 04-A), possui uma área de terreno de 125,80 m², e a área construída de 166,70 m², estando o imóvel pendente de regularização do desdobro junto ao registro de imóveis. Trata-se de Uma casa de Padrão simples, que possui a idade aparente de 50 anos, tendo seu estado de conservação necessitando de reparos importantes. O imóvel é composto de garagem, sala de estar/jantar, banheiro, copa/cozinha, depósito, e no pavimento superior possui 03 (três) dormitórios e sacada. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 12742, conforme **Av. 07 (14/12/2017)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1002648-73.2017.8.26.0281, 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 29.481,58 (até 08/04/2025).*

OBS²: *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1041/1042, que foi verificado no local que o referido imóvel foi desdobrado, dando origem a 02 (dois) imóveis independentes (Lote 04-A e Lote 04-B), onde foram construídas 02 (duas) Casas, identificadas no local como Rua Francisco Assis de Castro nº 225, e Rua Francisco Assis de Castro nº 231 e 235. O desdobro realizado foi Aprovado junto ao Município de Itatiba, mas pendente de regularização/registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis (encerramento da Matrícula nº 12.742 e abertura de 2 novas matrículas). A metade do imóvel (50%) pertencente a Miguel Antônio Santos e sua mulher (Lote 04-B), conforme documento de fls. 135/137, foi vendida a Sandra Ferreira de Souza e seu marido Paulo Leite de Sousa, conforme Escritura Publica de Venda e Compra exibida no local pelos proprietários (escritura lavrada junto ao 2º Cartório de Notas de Itatiba em 27/03/2008, conforme Livro 0612, página 285/288); e, Sobre a outra metade do imóvel, (Objeto de Penhora), pertencente ao executado Marcelo Eurípedes dos Santos e João Antônio dos Santos (já falecido) (Lote 04-A), com área de terreno de 125,80 m², consta a área construída de*

166,70 m². Perante a Prefeitura está cadastrado sob nº 41212-44-42-00746-0-0336-00000 (Rua Francisco Assis de Castro nº 225).

OBS³: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante*

OBS⁴: *Conforme consta no despacho de fls. 430/432, o imóvel objeto da matrícula nº 12.742 comporta divisão e já foi dividido/desdobrado (lote 04-A e lote 04-B), sendo tributados, inclusive, de forma independente pela Prefeitura local (fls. 132/134). Posto isso, fica indeferido o pedido formulado pelo exequente, consistente na ampliação da penhora para a totalidade do imóvel (100% do imóvel objeto da matrícula nº 12.742, do CRI local);*

OBS⁵: *Conforme fls. 1099: **Cuidando-se de bem indivisível** (fls. 1039/1081), nos termos do disposto no artigo 843, caput e § 1º do Código de Processo Civil, fica autorizada a **alienação da totalidade do imóvel penhorado (lote 04-A, situado na Rua Francisco Assis de Castro nº 225, Jardim Arizona, Itatiba/SP), consistente na parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto da matrícula nº 012742, do CRI local, avaliado em R\$ 300.000,00 (fls. 1073), ressaltando-se que o valor equivalente aos herdeiros de João Antônio dos Santos, alheios à execução, recairá sobre o produto da alienação do bem.***

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 328.589,49 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 48.128,56 (novembro/2015 – Conforme fls. 66 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 03/06/2025 às 16h00min, e termina em 06/06/2025 às 16h00min; 2ª Praça começa em 06/06/2025 às 16h01min, e termina em 27/06/2025 às 16h00min.

7 - 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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 3 dias úteis 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.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 as 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 do executado MARCELO EURÍPEDES DOS SANTOS, seu cônjuge, se casado for, os coproprietários MIGUEL ANTÔNIO DOS SANTOS, casado com LEONIR DIAS DOS SANTOS, ESPÓLIO DE JOÃO ANTÔNIO DOS SANTOS, representado por seus herdeiros e/ou sucessores, a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA, bem como SANDRA FERREIRA DE SOUSA, PAULO LEITE DE SOUSA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/12/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 08 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL
JUÍZA DE DIREITO