

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **COMERCIAL MOGIART LTDA. EPP** (CNPJ: 13.049.224/0001-30), na pessoa de seu representante legal; **LUIZ CARLOS GUIMARÃES** (CPF: 925.216.658-00), seu cônjuge e coexecutada **SONIA APARECIDA BORGHI GUIMARÃES** (CPF: 123.325.648-37), bem como dos credores **C. D. C. CENTRAL DISTRIBUIDORA DE CIMENTO LTDA.** (CNPJ: 72.964.109/0001-50), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI - MIRIM** (CNPJ: 45.332.095/0001-89), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1003549-23.2016.8.26.0363 – Ordem nº 1210/2016**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP**, requerida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP** (CNPJ: 79.342.069/0001-53).

A Dra. Fabiana Garcia Garibaldi, 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 lote de terreno sob nº 34, situado no Bairro do Mirante, na cidade de Mogi Mirim/SP, com a área de 312,00 m², medindo 12,00 metros de frente, igual largura nos fundos, por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando na frente com a Rodovia Luiz Gonzaga de Amoêdo Campos, do lado direito com o lote nº 35, do lado esquerdo com o lote nº 33 e nos fundos com a Quadra B do Jardim Brasília. **Contribuinte nº 53.15.49.1235.001. Matrícula nº 23.633 do CRI de Mogi Mirim/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no auto de avaliação de fls. 396, sobre o referido terreno encontra-se edificado uma Casa com a área construída de 78,00 m². **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23633, conforme **R. 04 (28/03/2014), Av. 05 (19/11/2019) e R. 06 (19/11/2015)**, HIPOTECAS E RE-RATIFICAÇÃO em favor da EXEQUENTE. **Av. 07 (08/05/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 08 (08/04/2024)**, PENHORA DA METADE IDEAL 50% em favor de C.D.C CENTRAL DISTRIBUIDORA DE CIMENTO LTDA, Processo nº 0004091-53.2019.8.26.0363, 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Mogi Mirim, em 12/08/2024, consta na certidão de valor venal, bem como no Boletim Imobiliário que o referido imóvel de Inscrição Cadastral nº 53.15.49.1235.001, encontra-se situado na Rodovia Luiz Gonzaga de Amoêdo Campos, nº 720, Bairro: Mirante, Lote: 0034, Quadra: GA, CEP: 13808-200, Mogi Mirim/SP; e, consta, ainda, no Extrato de Parcelas que sobre o imóvel recaem os Débitos de IPTU (Exercício de 2025) no valor de R\$ 1.081,23 (até 31/03/2025).*

OBS²: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 306.578,84 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2.1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 389.495,17 (janeiro/2021 – fls. 290 dos autos)

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 30/05/2025 às 10h40min, e termina em 03/06/2025 às 10h40min;**
2ª Praça começa em 03/06/2025 às 10h41min, e termina em 23/06/2025 às 10h40min.

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 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - 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).

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 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.

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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam 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.

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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - 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.

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, 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, COMERCIAL MOGIART LTDA. EPP, na pessoa de seu representante legal; LUIZ CARLOS GUIMARÃES, seu cônjuge e coexecutada SONIA APARECIDA BORGHI GUIMARÃES, bem como os credores C. D. C. CENTRAL DISTRIBUIDORA DE CIMENTO LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI – MIRIM e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/02/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi Mirim, 31 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FABIANA GARCIA GARIBALDI
JUÍZA DE DIREITO