

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE REINALDO ROGÉRIO RODRIGUES**, representado por seus herdeiros **ROGÉRIO DE CARVALHO RODRIGUES** (CPF: 341.187.818-59), **JAQUELINE DE CARVALHO RODRIGUES TREVIZAN** (CPF: 420.007.198-30), **CAMILA DA SILVA RODRIGUES** (CPF: 498.805.958-82), **REINALDO ROGÉRIO RODRIGUES JÚNIOR** (CPF: 498.805.268-05), **SILVANA REGINA RODRIGUES** (CPF: 068.594.598-75), seu cônjuge, se casada for, dos coproprietários **JOAQUIM DOS SANTOS GOMES** (CPF: 285.130.348-19), seu cônjuge **FABRÍCIA ALVES MARTINS DOS SANTOS** (CPF: 328.542.438-97), dos credores **CARLOS ALBERTO FORTINI** (CPF: 102.288.788-29), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65), bem como de **VILMA DA SILVA** (CPF: 065.889.528-13), e demais interessados, expedido na Ação de Reparação de Danos Morais e Materiais, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0009581-24.2009.8.26.0099 – Ordem nº 1764/2009**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP**, requerida por **DONIZETE SMANIOTO** (CPF: 028.056.518-63), **CÍCERA ALVES MOURA** (CPF: 180.713.958-11).

O Dr. Frederico Lopes Azevedo, 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.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Parte Ideal correspondente à área de 360,00 m², oriunda da área maior do imóvel assim descrito: Lote nº 10, da Quadra nº 37, do Loteamento denominado Residencial Hípica Jaguari, na cidade de Bragança Paulista/SP, medindo 22,00 metros de frente, para a Rua nº 35; 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado, ou seja, do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, com o Lote nº 09, da mesma Quadra nº 37, dela vendedora; de outro lado, ou seja, do lado esquerdo de quem da Rua olha para o terreno, com o Lote nº 11, da mesma Quadra nº 37, dela vendedora; tendo nos fundos a largura de 22,00 metros, onde confronta com o Lote nº 12, da mesma Quadra nº 37, dela vendedora; encerrando a área total de 660,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 1.00.04.87.0037.0170.00.00** (Conforme fls. 1104 dos autos). **Matrícula nº 16.052 do CRI de Bragança Paulista/SP. OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1094/1133, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Octávio Gebin, nº 20, Residencial Hípica do Jaguary, Bragança Paulista/SP. O terreno possui a área total de 660,00 m², sendo o imóvel objeto da lide somente a área de 360,00 m² (sem benfeitorias). Sobre o terreno existe também uma edificação com a área de 126,78 m² (igreja na frente e casa nos fundos), situada na porção lateral direita do terreno que está inserida em uma área de 300,00 m² (que não faz parte do objeto da lide). O imóvel (objeto da lide) está situado na lateral esquerda, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 metros de profundidade e como o mesmo não se encontra edificado, não é possível realizar o desmembramento. A ocupação se deu em abril/2014, após a promulgação da Lei nº 736/12, que revogou as cláusulas restritivas (desmembramento) aos imóveis que já se encontraram descaracterizados, ou seja, após a promulgação da referida lei é possível, para imóveis já edificados, o desmembramento de lotes. Portanto, haverá necessidade de solicitar que ao ente municipal a oficialização das informações acerca da impossibilidade de desmembramento para que o Cartório de Registro possa também analisar e oficializar suas conclusões.** **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 16052, conforme **Av. 09 (13/05/2014) e Av. 10 (13/05/2014)**, INEFICÁCIA DE TRANSMISSÃO, para ficar constando que a alienação aqui registrada sob nº 08, foi considerada ineficaz, oriunda da PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 713,87 e Dívida Ativa no valor de R\$ 26.576,67, totalizando R\$ 27.290,54 (até 11/04/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 215.623,78 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 167.071,91 (agosto/2011 – Conforme fls. 291/293 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação

5 - OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*
- b) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*
- c) *Conforme constam as fls. 693/694, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0006224-46.2003.8.26.0099, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP, tendo como autor Carlos Alberto Fortini.***
- d) *Conforme constam as 1163/1164, os Exequentes informam que o imóvel objeto da matrícula 16.052 foi vendido de Vilma da Silva para Railda de Oliveira, esta por sua vez fracionou o imóvel em duas (2) partes e vendeu-os através de contrato particular de compra e venda (contrato de gaveta). Os adquirentes de Railda ingressaram com os embargos de terceiro, que foram registrados sob os números 1003072-50.2015.8.26.0099 e 1002126-78.2015.8.26.0099, mas apenas os **Embargos de Terceiro de nº 1002126-78.2015.8.26.0099, opostos por Joaquim dos Santos Gomes e sua esposa, para defender a posse de 300 m², foram julgados procedentes.***

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 13h40min, e termina em 16/06/2025 às 13h40min; 2ª Praça começa em 16/06/2025 às 13h41min, e termina em 07/07/2025 às 13h40min.

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 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).

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 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 - *O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, com exceção do previsto no art. 130 do Código Tributário Nacional.* 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 os executados ESPÓLIO DE REINALDO ROGÉRIO RODRIGUES, *representado por seus herdeiros* ROGÉRIO DE CARVALHO RODRIGUES, JAQUELINE DE CARVALHO RODRIGUES TREVIZAN, CAMILA DA SILVA RODRIGUES, REINALDO ROGÉRIO RODRIGUES JÚNIOR, SILVANA REGINA RODRIGUES, seu cônjuge, se casada for, os coproprietários JOAQUIM DOS SANTOS GOMES, seu cônjuge FABRÍCIA ALVES MARTINS DOS SANTOS, os credores CARLOS ALBERTO FORTINI, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, bem como VILMA DA SILVA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/01/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 11 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO