

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS de bem imóvel e para intimação do executado **LEANDRO DE SOUZA** (CNPJ nº 381.657.058-57), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA JUDICIAL, **Processo nº 1000100-70.2016.8.26.0294**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JACUPIRANGA/SP**, requerida por **MUNICÍPIO DE CAJATI** (Sem Qualificação).

A Dra. Felipe Pombo Rodrigues, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – DIREITOS - Terreno de 10.877,31m², localizado na Rua Adélio de Oliveira - Vila Anturão, cidade de Cajati – SP CEP 11950-000, de frente com uma viela de acesso.

OBS: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 6.997,10 até 05/05/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 189.334,51, totalizando R\$196.331,51.

OBS: Terreno possui um córrego que delimita Área de Preservação Permanente (APP) na faixa de 30 metros de largura de cada lado, a partir de suas margens. Fica sujeito nessas áreas as restrições ambientais de uso e ocupação conforme Lei Federal nº12651/12 (fls.117).

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

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL – R\$236.142,05 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 193.599,05 (outubro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/07/2025 às 14h40min, e termina em 07/07/2025 às 14h40min. 2ª Praça começa em 07/07/2025 às 14h41min, e termina em 08/09/2025 às 14h40min.

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 70% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 antes da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com as 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, e o 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DORA PLAT. Protocolado em 28/05/2025 às 10:27:09, sob o número WJCP2570097036. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000100-70.2016.8.26.0294 e o código v4rlzMMk. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBIN CARLOS IWAMURA, liberado nos autos em 29/05/2025 às 11:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000100-70.2016.8.26.0294 e código CS8ebG9d.

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 DO LEILOEIRO - 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, 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 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 - 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 e 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 e 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 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. 181 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acessar 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 for habilitado 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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal> sob o número WJCP25700097036. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal> sob o número WJCP25700097036. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, Protocolado em 28/05/2025 às 10:27:09, sob o número WJCP25700097036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal>, informe o processo 1000100-70.2016.8.26.0294 e o código v4rlz1Mk. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBIN CARLOS IWAMURA, liberado nos autos em 29/05/2025 às 11:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal>, informe o processo 1000100-70.2016.8.26.0294 e o código CS8ebG9d.

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 e início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, e habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o executado LEANDRO DE SOUZA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/10/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Jacupiranga, 28 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FELIPE POMBO RODRIGUES
JUIZ DE DIREITO

FELIPE
POMBO
RODRIGUES
EZ:09325
520990

Assinado de
forma digital por
FELIPE POMBO
RODRIGUEZ:093
25520990
Dados:
2025.05.29[®]
10:50:46 -03'00'