

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE JOAQUIM PINTO DE REZENDE** (CPF: 272.235.908-15), na pessoa de seu inventariante **DERCI PINTO DE REZENDE** (CPF: 706.330.028-87), o coproprietário **DERCI PINTO DE REZENDE** (CPF: 706.330.028-87), seu cônjuge se casado for, a credora **UNIMED DE ARAÇATUBA, COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO** (CNPJ: 51.093.193/0004-56), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ** (CNPJ: 59.764.399/0001-20) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000840-79.2021.8.26.0032**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **DIRCEU LEITE DE CARVALHO** (CPF: 856.023.108-00).

O Dr. MARCELO YUKIO MISAKA, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Lote de terreno nº 21 da Quadra "E", situado na Rua Rufino Barbosa nº 79 (Av.04), no loteamento denominado Residencial Jardim Santa Clara, na cidade e município de Santo Antônio do Aracanguá, comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00m de frente, igual medidas nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando pela frente com a referida Rua Rufino Barbosa; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno confronta com o lote nº 20; pelo lado esquerdo com o lote nº 22; e nos fundos com o lote nº 06, todos os ângulos internos formados pelos seus alinhamentos são de 90º00", perfazendo a área de 250,00m², distando 82,00m do eixo da Rua Três. **Contribuinte nº 125.000E.0260-01. Matrícula nº 86.996 do 1ª CRI de Araçatuba/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 86.996, conforme **Av.03 (08/04/2014)** averbação para constar que a Rua Seis denomina-se atualmente como Rua Rufino Barbosa. **Av.04 (08/04/2014)** averbação para constar construção do prédio residencial (padrão normal R1-N), que recebeu o nº 79 da Rua Rufino Barbosa, com a área construída de 121,69m². **Av.06 (24/08/2021)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.08 (04/09/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Unimed de Araçatuba, Cooperativa de Trabalho Médico, Processo nº 0008230-32.2023.826.0032 da 4ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 117/138 dos autos, o Lote de terreno nº 21 da Quadra E está localizado à Rua Rufino Barbosa nº 79, Residencial Santa Clara, município de Santo Antônio do Aracanguá, Araçatuba/SP, sobre o terreno acima descrito consta uma construção do tipo residencial unifamiliar, com um só pavimento, de alvenaria de tijolos, coberta com telhas cerâmicas do tipo romana, sobre estrutura de madeira aparelhada, pé direito de 2,80m. Compartimentos: 3 dormitórios, sala/visita, cozinha, 2 sanitários, sendo um social e outro fora, abrigo para veículo e área de serviço nos fundos

OBS²: Conforme fls. 247/250 dos autos, constam Débitos junto a Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Aracanguá no valor de R\$ 203,57 até 06/09/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: 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.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 148.260,00 (maio de 2022 - fls. 117/138).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 166.659,87 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 51.022,72 (janeiro/2025 – Fls. 287).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 10h40min, e termina em 15/07/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 15/07/2025 às 10h41min, e termina em 04/08/2025 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 80% do valor da avaliação (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação do coproprietário 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).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 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, 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 - 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.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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.

Fica o executado ESPÓLIO DE JOAQUIM PINTO DE REZENDE, na pessoa de seu inventariante DERCY PINTO DE REZENDE, o coproprietário DERCY PINTO DE REZENDE, seu cônjuge se casado for, a credora UNIMED DE ARAÇATUBA, COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/06/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba/SP, 13 de maio de 2025.

MARCELO YUKIO MISAKA
JUIZ DE DIREITO