

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **JUAREZ ORTIZ** (CPF: 411.579.238-87), seu cônjuge, se casado for, **CARLOS ALBERTO FILIPPI MÔNACO** (CPF: 002.590.808-10), seu cônjuge, se casado for, **ESPÓLIO DE VERA GIANINI MÔNACO**, representado por seus herdeiros e/ou sucessores, a herdeira/coproprietária **CLAUDIA GIANINI MÔNACO** (CPF: 106.218.348-74), seu cônjuge, se casada for, **JOSÉ CLÁUDIO MENEGHETTI** (CPF: 206.483.169-04), seu cônjuge, se casado for, dos coproprietários **FARID JOÃO AJAJ** (CPF: 790.806.348-91), seu cônjuge **MARIA TEREZA COBAIXO AJAJ** (CPF: 222.185.018-13), **CARLOS EDUARDO SUAIDE SILVA** (CPF: 062.788.788-01), seu cônjuge, se casado for, **MANUEL ADAN GIL** (CPF: 012.188.878-93), seu cônjuge **CONSUELO BUENO DINIZ ADAN** (CPF: 019.878.248-90), **LUIZ DARCY CORTEZ FERREIRA (ou LUIZ DARCY CORTEZ CAIADO)** (CPF: 172.482.128-81), seu cônjuge, se casado for, bem como dos credores **ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A** (CNPJ: 46.570.800/0001-49), **SUELLEN BARBOSA BARROS PIRES**, e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1031187-78.2015.8.26.0100 – Ordem nº 690/2015**, em trâmite na **19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.** (CNPJ: 00.000.000/0832-08).

A Dra. Renata Barros Souto Maior Baião, 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.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Uma Gleba de Terras, denominado de Sítio Boa Vista, sem benfeitorias, designada como Gleba C, desmembrada de remanescente da Gleba B, localizada no Bairro da Boa Vista, antes Atibaia Acima ou Ivoturuaia, zona rural da cidade e comarca de Atibaia/SP, com a área total de 147.306,70 m² (cento e quarenta e sete mil, trezentos e seis metros quadrados e setenta decímetros), ou sejam, 14.73.06,70 has (catorze hectares, setenta e três ares, seis centiares e setenta decímetros), compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: o imóvel inicia junto ao marco 126, descrito em planta anexa; do vértice 126 segue em direção até o vértice 125 no rumo 46º23'50" SE, em uma distância de 111,82 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 125 segue em direção até o vértice 124 por linha curva de raio de 28,00 metros, em uma distância de 12,42 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 124 segue em direção até o vértice 123, no rumo 20º59'00" SE, em uma distância de 43,93 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 123 segue em direção até o vértice 122 por linha curva de raio de 28,00 metros, em uma distância de 5,64 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 122 segue em direção até o vértice 121 no rumo 09º26'36" SE, em uma distância de 55,95 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 121 segue em direção até o vértice 120 por linha curva de raio de 14,00 metros, em uma distância de 8,12 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 120 segue em direção até o vértice 119 no rumo 42º41'00" SE, em uma distância de 79,91 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 119 segue em direção até o vértice 118 por linha curva de raio de 28,00 metros, em uma distância de 11,65 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 118 segue em direção até o vértice 117 no rumo 18º50'39" SE, em uma distância de 254,88 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 117 segue em direção até o vértice 116 por linha curva de raio de 14,00 metros, em uma distância de 10,55 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 116 segue em direção até o vértice 115 no rumo 62º01'51" SE, em uma distância de 84,37 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 115 segue em direção até o vértice 114 por linha curva de raio de 28,00 metros, em uma distância de 37,14 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 114 segue em direção até o vértice 113 no rumo 13º57'35" SW, em uma distância de 63,56 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 113 segue em direção até o vértice 112 por linha curva de raio de 28,00 metros, em uma distância de 35,84 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 112 segue em direção até o vértice 111 no rumo 86º14'29" SW, em uma distância de 203,90 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 111 segue em direção até o vértice 110 por linha curva de raio de 32,50 metros, em uma distância de 83,90 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 110 segue em direção até o vértice 109 no rumo 61º40'05" SE, em uma distância de 65,90 metros,

confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 109 segue em direção até o vértice 108 por linha curva de raio de 28,00 metros, em uma distância de 19,20 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 108 segue em direção até o vértice 45 no rumo $22^{\circ}39'37''$ SE, em uma distância de 176,36 metros, confrontando com estrada de servidão, por divisa com Cerca; do vértice 45 segue em direção até o vértice 46 no rumo $44^{\circ}49'19''$ NE, em uma distância de 31,63 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 46 segue em direção até o vértice 47 no rumo $44^{\circ}05'30''$ NE, em uma distância de 21,32 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 47 segue em direção até o vértice 48 no rumo $50^{\circ}23'20''$ NE, em uma distância de 24,89 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 48 segue em direção até o vértice 49 no rumo $48^{\circ}18'39''$ NE, em uma distância de 14,95 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 49 segue em direção até o vértice 50 no rumo $45^{\circ}07'42''$ NE, em uma distância de 14,51 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 50 segue em direção até o vértice 51 no rumo $28^{\circ}02'41''$ NE, em uma distância de 23,52 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 51 segue em direção até o vértice 52 no rumo $16^{\circ}19'45''$ NE, em uma distância de 9,16 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 52 segue em direção até o vértice 53 no rumo $39^{\circ}39'16''$ NE, em uma distância de 5,34 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 53 segue em direção até o vértice 54 no rumo $62^{\circ}34'09''$ NE, em uma distância de 15,92 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 54 segue em direção até o vértice 55 no rumo $67^{\circ}21'45''$ NE, em uma distância de 31,84 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 55 segue em direção até o vértice 56 no rumo $57^{\circ}54'16''$ NE, em uma distância de 16,09 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 56 segue em direção até o vértice 57 no rumo $54^{\circ}17'02''$ NE, em uma distância de 16,73 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 57 segue em direção até o vértice 58 no rumo $46^{\circ}37'49''$ NE, em uma distância de 21,75 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 58 segue em direção até o vértice 59 no rumo $42^{\circ}36'16''$ NE, em uma distância de 26,44 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 59 segue em direção até o vértice 60 no rumo $44^{\circ}18'01''$ NE, em uma distância de 17,72 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 60 segue em direção até o vértice 61 no rumo $41^{\circ}58'37''$ NE, em uma distância de 30,99 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 61 segue em direção até o vértice 62 no rumo $35^{\circ}26'40''$ NE, em uma distância de 29,68 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 62 segue em direção até o vértice 63 no rumo $30^{\circ}16'25''$ NE, em uma distância de 33,16 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 63 segue em direção até o vértice 64 no rumo $22^{\circ}59'33''$ NE, em uma distância de 14,60 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 64 segue em direção até o vértice 65 no rumo $20^{\circ}17'17''$ NE, em uma distância de 15,01 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 65 segue em direção até o vértice 66 no rumo $17^{\circ}20'04''$ NE, em uma distância de 42,66 metros, confrontando com propriedade de Maria da Glória de Villa Verlha Stedile e Alexandre de Magalhães Stievani, por divisa com Cerca; do vértice 66 segue em direção até o vértice 67 no rumo $36^{\circ}53'54''$ NW, em uma distância de 43,62 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 67 segue em direção até o vértice 68 no rumo $42^{\circ}01'30''$ NW, em uma distância de 23,04 metros, confrontando com

propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 68 segue em direção até o vértice 69 no rumo 35°07'23" NW, em uma distância de 68,17 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 69 segue em direção até o vértice 70 no rumo 37°58'51" NW, em uma distância de 22,47 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 70 segue em direção até o vértice 71 no rumo 45°17'41" NW, em uma distância de 18,97 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 71 segue em direção até o vértice 72 no rumo 48°12'05" NW, em uma distância de 14,98 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 72 segue em direção até o vértice 73 no rumo 61°56'32" NW, em uma distância de 55,71 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 73 segue em direção até o vértice 74 no rumo 30°10'08" NW, em uma distância de 40,68 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 74 segue em direção até o vértice 75 no rumo 19°11'47" NW, em uma distância de 30,17 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 75 segue em direção até o vértice 76 no rumo 14°43'06" NW, em uma distância de 24,12 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 76 segue em direção até o vértice 77 no rumo 14°02'41" NW, em uma distância de 44,76 metros, confrontando com propriedade de José Luiz e Jamil Escarelli, por divisa com Cerca; do vértice 77 segue em direção até o vértice 78 no rumo 28°50'10" NW, em uma distância de 13,19 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 78 segue em direção até o vértice 79 no rumo 34°24'54" NW, em uma distância de 16,51 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 79 segue em direção até o vértice 80 no rumo 32°59'00" NW, em uma distância de 116,32 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 80 segue em direção até o vértice 81 no rumo 35°06'34" NW, em uma distância de 6,64 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 81 segue em direção até o vértice 82 no rumo 58°45'10" NW, em uma distância de 16,05 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 82 segue em direção até o vértice 83 no rumo 36°32'21" NW, em uma distância de 61,17 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 83 segue em direção até o vértice 84 no rumo 34°10'40" NW, em uma distância de 108,90 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 84 segue em direção até o vértice 85 no rumo 33°35'43" NW, em uma distância de 53,12 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 85 segue em direção até o vértice 86 no rumo 27°29'44" NW, em uma distância de 27,23 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 86 segue em direção até o vértice 87 no rumo 19°54'31" NW, em uma distância de 11,50 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; do vértice 87 segue em direção até o vértice 88 no rumo 08°58'37" NW, em uma distância de 73,14 metros, confrontando com propriedade de Salazar dos Santos, por divisa com Cerca; finalmente do vértice 88 segue até o vértice 126 (início da descrição), no rumo 26°13'50" SW, na extensão de 132,51 metros, confrontando com propriedade de Frederico Hoening Hoenigsberg e Anerose Paula Hoening Hoenigsberg. **INCRA: 634.018.016.322-8.** NIRF: 1.852.747-7. Área total 36,9 ha; mod. Rural: 13,0 ha; num. Mod. Rurais: 2,84; mod. Fiscal (ha) 16,0; num. Mod. Fiscais: 2,31; FMP: 2,0 has; denominação do imóvel: Sítio Boa Vista, Localização: Estrada do Bairro de Iara – Km. 24. **Matrícula nº 87.395 do CRI de Atibaia/SP.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 87395, conforme **Av. 02 (22/10/2004)**, SERVIDÃO, o referido imóvel é beneficiado por uma Estrada de Servidão com a área total de 19.115,00 m², hoje instituída pelo R. 1 na matrícula nº 87.394, onde constam todas as suas características e confrontações. **Av. 03 (05/02/2016)**, **Av. 04 (20/06/2016)** e **Av. 07 (11/03/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, PENHORA e RETIFICAÇÃO em favor de ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A, Processo nº 1102314-13.2014.8.26.0100, 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 05 (25/05/2017)** e **Av. 09 (09/12/2022)**, PENHORAS EXEQUENDA DAS FRAÇÕES DE 33,30% de Juarez Ortiz, 33,30% de Carlos Alberto Filipe Monaco e 33,40% de José Claudio Meneghetti. **Av. 10 (19/09/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, extraída do processo nº 0000703-23.2014.5.02.0433, expedido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo/SP. **Av. 11 (10/12/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, extraída do processo nº 1000456-29.2016.5.02.0021, expedido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo/SP.

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil (Ministério da Fazenda), em 30/04/2025, consta que sobre o imóvel rural: **Sítio Santa Luzia (NIRF: 1.852.747-7)**, não constam pendências relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.774.969,54 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 493.727,19 (novembro/2022 – Conforme fls. 1424/1426 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO:

- a) *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.*
- b) *Conforme fls. 1834/1837, consta penhora no rosto dos autos, extraída da ação Trabalhista, processo nº 1000456-29.2016.5.02.0021, cuja reclamante é Suellen Barbosa Barros Pires, que tramita perante a 21ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT – 2ª Região.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/06/2025 às 14h10min, e termina em 18/06/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 18/06/2025 às 14h11min, e termina em 10/07/2025 às 14h10min.

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 66,95% 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 copropriedária 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 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 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.

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 a 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 JUAREZ ORTIZ, seu cônjuge, se casado for, CARLOS ALBERTO FILIPPI MÔNACO, seu cônjuge, se casado for, ESPÓLIO DE VERA GIANINI MÔNACO, *representado por seus herdeiros e/ou sucessores, a herdeira/coproprietária* CLAUDIA GIANINI MÔNACO, seu cônjuge, se casada for, JOSÉ CLÁUDIO MENEGHETTI, seu cônjuge, se casado for, os coproprietários FARID JOÃO AJAJ, seu cônjuge MARIA TEREZA COBAIXO AJAJ, CARLOS EDUARDO SUAIDE SILVA, seu cônjuge, se casado for, MANUEL ADAN GIL, seu cônjuge CONSUELO BUENO DINIZ ADAN, LUIZ DARCY CORTEZ FERREIRA (ou LUIZ DARCY CORTEZ CAIADO), seu cônjuge, se casado for, bem como os credores ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S/A, SUELLEN BARBOSA BARROS PIRES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/05/2017 e a Retificação da Penhora realizada em 30/09/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 30 de abril de 2025.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO
JUÍZA DE DIREITO