

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

FORO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Doutor Octávio da Silva Bastos, 2150, Jardim Nova São João -  
 CEP 13874-149, Fone: (19) 3366-2631, São João da Boa Vista-SP - E-  
 mail: saojao2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1001558-08.2018.8.26.0568**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**  
 Exequente: **Maria Inês Gomes Braido**  
 Executado: **Keila Maria Silva E Souza Crochi**

Justiça Gratuita

Edital de 1ª e 2ª Praças da NUA-PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação da executada KEILA MARIA SILVA E SOUZA CROCHI (CPF: 082.393.388-10), seu cônjuge WANDERLEY CROCHI (qualificação ignorada), dos coproprietários KELLY REGINA SILVA E SOUZA PAVOLETI (CPF: 096.729.098-88), seu cônjuge EVANDRO LUÍS PAVOLETI (qualificação ignorada), ANTÔNIO BENEDITO DOS SANTOS (CPF: 619.842.808-72), seu cônjuge VICENTINA DO ROSÁRIO DOS SANTOS (qualificação ignorada), SIDRAQUE ROGANTE (CPF: 965.836.738-00), seu cônjuge NILZA BRANDÃO ROGANTE (qualificação ignorada), TATIANA ALVES COSTA (CPF: 272.789.168-79), seu cônjuge, se casada for, ANTÔNIO DA SILVA FILHO (CPF: 121.875.696-91), seu cônjuge ROMILDA DE OLIVEIRA E SILVA (CPF: 019.964.308-31), do usufrutuário APARECIDO VERNI DE SOUZA (CPF: 129.843.618-49), seu cônjuge, se casado for, bem como das credoras MÁRCIA C. P. QUINETE - ME (nome fantasia: BOUTIQUE TOQUE FINAL) (CNPJ: 55.569.610/0001-00), DANIELA DE CÁSSIA MOREIRA ZUCATO (CPF: 245.873.298-43), PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ÁGUAS DA PRATA (CNPJ: 44.831.733/0001-43), MAÍRA MANTOVANI MARTINS SANCHES (CPF: 298.861.428-80), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1001558-08.2018.8.26.0568 – Ordem nº 373/2018, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP, requerida por MARIA INÊS GOMES BRAIDO (CPF: 102.071.708-43). O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, Dr(a). Heitor Siqueira Pinheiro, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE - Um terreno, situado na cidade de Águas da Prata, da comarca de São João da Boa Vista/SP, com frente para a Rua Dr. Zeca Ferreira, (antiga Rua Esmeralda), com a área total de 447,70 m², medindo 16,70 metros (dezesseis metros e setenta centímetros) de frente para a citada rua; 8,80 metros (oito metros e oitenta centímetros), daí defletindo à direita com 3,81 metros (três metros e oitenta e um centímetros); daí defletindo à esquerda com 7,15 metros (sete metros e quinze centímetros), confrontando com Décimo Mazzocato; dos lados, mede 29,35 metros (vinte e nove metros e trinta e cinco centímetros), confrontando com Vagner Pedro Capra e José Américo de Almeida Capra; e 27,75 metros (vinte e sete metros e setenta e cinco centímetros), confrontando com Cláudio de Lima. Contribuinte nº 01.01.006.0147.001. Matrícula nº 24.512 do CRI de São João da Boa Vista/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta na avaliação de fls. 179, que o referido imóvel encontra-se situado na Rua Dr. Zeca Ferreira, 199, Águas da Prata/SP. O terreno possui a área de 448,00 m² e a Área Edificada de 213,00 m². ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 24512, conforme R. 03 (18/12/1987) USUFRUTO em favor de APARECIDO VERNI DE SOUZA. R. 07 (21/07/2000), PENHORA em favor de MÁRCIA C. P.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA**
**FORO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA**
**2ª VARA CÍVEL**

 Avenida Doutor Octávio da Silva Bastos, 2150, Jardim Nova São João -  
 CEP 13874-149, Fone: (19) 3366-2631, São João da Boa Vista-SP - E-  
 mail: saojao2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

QUINETE - ME, Processo nº 471/98, 1ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP. Av. 22 (11/10/2016) e Av. 25 (12/07/2019), PENHORA DA PARTE IDEAL 50% em favor de DANIELA DE CÁSSIA MOREIRA ZUCATO e CONTRA ORDEM, para que o cartório se abstenha de cancelar as condições inscritas na presente matrícula, Processo nº 0000695-53.2013.5.15.0034, Vara do Trabalho do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Vara do Trabalho da Comarca de São João da Boa Vista/SP. Av. 24 (06/07/2017), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0005129-35.2008.403.6127, TRF3 - Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 1ª Vara do Juizado Federal da Comarca de São João da Boa Vista/SP. Av. 26 (18/04/2022), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% DA NUA PROPRIEDADE. OBS<sup>1</sup>: Constatam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 71.851,61 (até 05/06/2025). OBS<sup>2</sup>: 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\$ 392.154,88 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 18.286,02 (janeiro/2024 - Conforme fls. 257/258 dos autos). 4 - VISITAÇÃO: Não há visitação. 5 - OBSERVAÇÃO: a) Conforme constam as fls. 399/403, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1001374-42.2024.8.26.0568, Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São João da Boa Vista/SP, tendo como autora Maíra Mantovani Martins Sanches. b) 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. 6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/08/2025 às 11h10min, e termina em 11/08/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 11/08/2025 às 11h11min, e termina em 01/09/2025 às 11h10min. 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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

FORO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Doutor Octávio da Silva Bastos, 2150, Jardim Nova São João -  
CEP 13874-149, Fone: (19) 3366-2631, São João da Boa Vista-SP - E-  
mail: saojao2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014. 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, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, § único do CTN, além da comissão da leiloeira fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br). 15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

FORO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Doutor Octávio da Silva Bastos, 2150, Jardim Nova São João - CEP 13874-149, Fone: (19) 3366-2631, São João da Boa Vista-SP - E-mail: saojao2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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@portazuk.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 a executada KEILA MARIA SILVA E SOUZA CROCHI, seu cônjuge WANDERLEY CROCHI, os coproprietários KELLY REGINA SILVA E SOUZA PAVOLETI, seu cônjuge EVANDRO LUÍS PAVOLETI, ANTÔNIO BENEDITO DOS SANTOS, seu cônjuge VICENTINA DO ROSÁRIO DOS SANTOS, SIDRAQUE ROGANTE, seu cônjuge NILZA BRANDÃO ROGANTE, TATIANA ALVES COSTA, seu cônjuge, se casada for, ANTÔNIO DA SILVA FILHO, seu cônjuge ROMILDA DE OLIVEIRA E SILVA, o usufrutuário APARECIDO VERNI DE SOUZA, seu cônjuge, se casado for, bem como as credoras MÁRCIA C. P. QUINETE - ME (nome fantasia: BOUTIQUE TOQUE FINAL), DANIELA DE CÁSSIA MOREIRA ZUCATO, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ÁGUAS DA PRATA, MAÍRA MANTOVANI MARTINS SANCHES e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/11/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São João da Boa Vista, aos 16 de julho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**