



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GENERAL SALGADO
FORO DE GENERAL SALGADO
VARA ÚNICA

Rua Azílio Antônio do Prado, 991, ., Centro - CEP 15300-000, Fone:
 (17)3832-1206, General Salgado-SP - E-mail: gsalgado@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: **0000517-09.2022.8.26.0204**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Cheque**
 Exequente: **Arabim Materiais para Construção Ltda**
 Executado: **Oswaldo Bueno da Cunha Neto**

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do executado **OSVALDO BUENO DA CUNHA NETO** (CPF: 392.278.178-08), seu cônjuge e coproprietária **SABRINA POEBLA DE OLIVEIRA BEZZÃO CUNHA** (CPF: 413.968.188-80), a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000517-09.2022.8.26.0204**, em trâmite na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE GENERAL SALGADO/SP**, requerida por **ARABIM MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA** (CNPJ: 50.329.267/0001-03).

O Dr. **JULIANO SANTOS DE LIMA**, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Um terreno de forma irregular, constituído pelo Lote nº 13 (treze), com área de 230,00m² (duzentos e trinta metros quadrados), com a seguinte descrição: "Pela frente mede 0,35 metros e confronta-se com a Avenida Antonio Marino, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o terreno, mede 15,38 metros e confronta-se com a área remanescente, onde forma esquina com o desenvolvimento de curva de 14,79 metros e raio de curvatura de 9,00 metros, pelo lado esquerdo mede 25,05 metros e confronta-se com o Lote 14, finalmente pelos fundos mede 10,03 metros e confronta-se com a área remanescente. Imóvel cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 608.041.005.576-2 - área total (ha): 4,8400 - denominação do imóvel rural: Sem denominação Especial - classificação fiduciária: Minifúndio - data da última atualização: 05/09/2017 - número do certificado planta/memorial: "em branco" - indicações para localização do imóvel rural: Fazenda Limoeiro - município sede do imóvel rural: General Salgado - UF: SP - módulo rural (ha): 15,1250 - número de módulos rurais: 0,32 - módulo fiscal (ha): 35,0000 - número de módulos fiscais: 0,1383 - fmp (ha): 3,00. **Contribuinte nº 4824130. Matrícula nº 9.312 do 1ª CRI de General Salgado/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 9.312, conforme **R.03 (19/06/2019)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor de Caixa Econômica Federal. **Av.04 (18/12/2019)** averbação para constar que no imóvel desta matrícula foi edificada uma construção para uso residencial, com área de 76,15m², designada com número predial 2011 da Rua Antonio Marino, desta Cidade e Comarca de General Salgado/SP. **Av.05 (17/12/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS 1: Conforme Auto de Penhora, Depósito e Avaliação de fls. 161/162 dos autos, o imóvel foi avaliado em R\$ 170.000,00 e possui parcelas vincendas do contrato de financiamento no valor de R\$ 109.589,11, em 09/08/2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GENERAL SALGADO
FORO DE GENERAL SALGADO
VARA ÚNICA

Rua Azílio Antônio do Prado, 991, ., Centro - CEP 15300-000, Fone:
 (17)3832-1206, General Salgado-SP - E-mail: gsalgado@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OBS 2: Conforme Auto de Penhora, Depósito e Avaliação de fls. 161/162 dos autos, o imóvel está situado à Avenida Antonio Marino nº 2.011, General Salgado/SP e possui a edificação de uma casa residencial, modelo caixote, forração de laje, piso de cerâmica; composta de sala e cozinha (conjugada), um banheiro social, dois quartos (um quarto suíte); área de fundos com um quarto, ainda em construção. O imóvel é todo cercado por muros, sem reboco, com portão eletrônico para entrada de veículos e ao meio um portão para pessoas.

OBS 3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: R\$ 177.319,13 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 22.969,92 (janeiro/2025)

4 - DATAS DAS PRAÇAS

1ª Praça começa em 25/07/2025 às 15h40min, e termina em 28/07/2025 às 15h40min;

2ª Praça começa em 28/07/2025 às 15h41min, e termina em 18/08/2025 às 15h40min.

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 85% do valor da avaliação em 2ª Praça** (originalmente em 2ª Praça seria 70%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária 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).

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GENERAL SALGADO

FORO DE GENERAL SALGADO

VARA ÚNICA

Rua Azílio Antônio do Prado, 991, ., Centro - CEP 15300-000, Fone:
(17)3832-1206, General Salgado-SP - E-mail: gsalgado@tjsp.jus.br

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

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: 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 4% - quatro 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.

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GENERAL SALGADO
FORO DE GENERAL SALGADO
VARA ÚNICA

Rua Azílio Antônio do Prado, 991, ., Centro - CEP 15300-000, Fone:
 (17)3832-1206, General Salgado-SP - E-mail: gsalgado@tjsp.jus.br

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

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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 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@portalmazuk.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 OSVALDO BUENO DA CUNHA NETO, seu cônjuge e coproprietária SABRINA POEBLA DE OLIVEIA BEZZÃO CUNHA, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/08/2024. Consta nos autos Agravo de Instrumento nº 2368385-53.2024.8.26.0000 pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. General Salgado/SP, 30 de maio de 2025.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de General Salgado, aos 09 de junho de 2025.

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