

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE - PARTE IDEAL (16,66%)** de bem imóvel e para intimação dos executados **FERNANDO HENRIQUE BARROS - EPP** (CNPJ: 17.154.032/0001-44), **FERNANDO HENRIQUE BARROS** (CPF: 357.616.828-18), coproprietário(a) **NEUSA REGINA BARROS** (Sem Qualificação), **ALEXANDRE JOSÉ BARROS** (CPF: 377.179.708-05), usufrutuário **MARIA SCARPIN BARROS** (CPF: 035.916.168-50), terceiro interessado **GUSTAVO PADILHA ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 08.951.646/0001-66), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1008822-40.2015.8.26.0032**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **VBI VETOR ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A** (CNPJ: 12.157.413/0001-63).

O Dr. Carlos Eduardo Zanini Maciel, MM. Juiz(a) 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE - PARTE IDEAL (16,66%)** -Um terreno, sem benfeitorias, consistente no lote nº 1 da quadra B do loteamento denominado "CHÁCARAS ELDORADO", situado neste município e comarca de Dois Córregos, na quadra formada pela Rua 2, Rua 1, Rua 7 e Rua 3, com frente para a Rua 2, esquina com a Rua 1, medindo 61,50 metros de frente; 16,22 metros em curva, na confluência das mencionadas vias públicas; 84,00 metros pelo lado esquerdo, de quem da Rua 2 olha o imóvel, onde confronta com a Rua 1; 83,00 metros pelo lado direito, onde confronta com o lote nº 2; e, 72,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 3, perfazendo a área total de 6.382,66 metros quadrados. **Contribuinte nº 1042000. Matrícula nº 6.907 do 01ª CRI de Dois Córregos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme Certidão de Mandado, acostada às fls. 702 - AUTOS, o oficial de justiça em diligência para avaliação do presente imóvel, constatou que no terreno existe a edificação de uma casa, outra edificação ao lado e uma área de lazer. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 6907, conforme **R.04(13/12/1991)**, USUFRUTO VITALÍCIO em favor de MARIA SCARPIN BARROS. **AV.09(12/02/2020)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.10(12/02/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0010079-35.2017.5.15.0055. **AV.11(29/05/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0011972-57.2017.5.15.0024. **AV.12(09/06/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0011123-51.2018.5.15.0024. **AV.13(17/06/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0011166-85.2018.5.15.0024. **AV.14(17/06/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0010531-41.2017.5.15.0024. **AV.15(14/07/2020)**, PENHORA, fica a parte ideal de 16,66% da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0001182-85.2017.4.03.6117, perante a 1ª Vara Federal de Jaú/SP, movida pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA. **AV.16(15/07/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0012124-08.2017.5.15.0024. **AV.17(16/07/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS nos autos do processo nº 0012124-08.2017.5.15.0024. **AV.18(19/01/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 16,66% da nua propriedade pertencente a FERNANDO HENRIQUE BARROS nos autos do processo nº 0011864-28.2017.5.15.0024. **AV.19(23/03/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade da parte ideal de 33,33% da nua propriedade pertencente a ALEXANDRE JOSE BARROS e FERNANDO HENRIQUE BARROS nos autos do processo nº 0012129-30.2017.5.15.0024. **AV.20(22/03/2023)**, PENHORA, fica a parte ideal de 16,66% da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0010703-50.2018.5.15.0055, movida por WILLIAN AFONSO DO NASCIMENTO. **AV.21(17/10/2023)**, PENHORA, fica a parte ideal

de 16,66% da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0003458-31.2019.8.26.0302, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A. **AV.22 (30/07/2024)**, Indisponibilidade, Processo nº 500131532200234036117, 1ª Vara Federal de Jaú. **AV.23 (30/07/2024)**, Indisponibilidade, Processo nº 500131532200234036117, 1ª Vara Federal de Jaú.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (16,66%) - R\$ 83.300,00 (novembro/2023 - Conforme Certidão de Mandado, acostada às fls. 702 - AUTOS)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 308.664,01 (janeiro/2019).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/07/2025 às 10h30min, e termina em 28/07/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 28/07/2025 às 10h31min, e termina em 18/08/2025 às 10h30min.**

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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 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).

**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. **Obs 1: Não foi possível realizar pesquisa sobre débitos do imóvel.**

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 FERNANDO HENRIQUE BARROS - EPP, FERNANDO HENRIQUE BARROS, coproprietário(a) NEUSA REGINA BARROS, ALEXANDRE JOSÉ BARROS, usufrutuária MARIA SCARPIN BARROS, terceiro interessado GUSTAVO PADILHA ADVOGADOS ASSOCIADOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/04/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba, 02 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**CARLOS EDUARDO ZANINI MACIEL**  
**JUIZ DE DIREITO**