

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **JOSÉ LAMARTINE MOREIRA CINTRA FILHO** (CPF: 304.066.868-40), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1004558-60.2021.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**. (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. Frederico Lopes Azevedo, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Unidade Autônoma, denominada apartamento nº44, da torre II, do empreendimento identificado como "Residencial Jardins de Bragança", situado na Estrada Mauro de Próspero, bairro do Bom Retiro, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista; localizada no 4º pavimento, contendo sala com ambiente para estar e jantar, terraço, circulação, banho, 2 dormitórios, 1 dormitório com banho, copa/cozinha e área de serviço, com uma área privativa de 72,300m², e uma área de uso comum de 92,020m², uma área total de 164,320m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,007737, sendo que do total acima 103,191m², correspondem às áreas edificadas e 61,129m², em áreas descobertas, confrontando, pela frente, com a projeção do recuo da construção voltado para a circulação interna do condomínio (rua A); pelo lado direito, com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns externas do condomínio; pelo lado esquerdo, com o apartamento nº43, e com a circulação interna do pavimento; e pelos fundos, com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns externas do condomínio. O terreno denominado gleba "D" a que se refere o empreendimento aqui informado encontra-se dentro dos seguintes perímetros e configurações: Inicia-se na Estrada Municipal do Morro do Sabão, junto às divisas da gleba "C", de propriedade da CBM - Construtora LTDA, e segue no sentido anti-horário confrontando-se com o alinhamento de divisa da gleba "C", com turno de 25º41'05"SW e numa extensão de 99,98m ao fim dos quais atinge-se as divisas de área denominada A-2" (antiga área A), de propriedade da CBM, daí deflete à esquerda e segue confrontando-se com o alinhamento de divisa de área denominada "A-2", numa extensão de 123,67m ao fim dos quais atinge as divisas da gleba "E", de propriedade da CBM, daí deflete à esquerda e segue confrontando-se com o alinhamento da gleba "E", com rumo de 32º45'19"NE e numa extensão de 89,42m, ao fim dos quais atinge o alinhamento da cerca de divisa da Estrada Municipal do Morro do Sabão numa extensão de 133,47m, reencontrando o ponto de partida desta descrição, encerrando-se assim o perímetro com área de 12.028,15m². **Contribuinte nº 3.00.04.11.0013.0202.00.44. Matrícula nº 74.217 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 74.217, conforme **AV.05/M (28/11/2022)**, Penhora, Processo nº 1011231-69.2021.8.26.0099.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$1.127,47 e dívida ativa no valor de R\$2.960,13, totalizando R\$4.087,60 até 12/05/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$572.969,30 (maio/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Unidade Autônoma, designada sala número 13, localizada no 1º andar, ou 3º pavimento do Edifício denominado Santo Antônio (sala para escritório com sanitário privado), situado na rua Coronel João Leme, esquina com rua Expedicionário Basílio Zacchin Júnior, sob o nº 286, na cidade e comarca de Bragança Paulista, com frente para o hall de circulação, confrontando ao lado esquerdo com a sala nº12, do lado direito com a sala nº14, e nos fundos com a área livre do edifício, com área útil de 64,4437m², área comum de 8,5433m², correspondendo a um a fração ideal no terreno de 3,74679%. **Contribuinte nº 3070102000802360108. Matrícula nº 63.686 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 63.686, conforme **R.03/M (15/04/2015)**, Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A. **AV.04 (28/011/2022)**, Penhora do imóvel em favor de Banco do Brasil S.A, Processo nº 1011231-69.2021.8.26.0099, 4ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista.

E uma garagem, designada número 13, localizada no subsolo ou 1º pavimento do edifício denominado Santo Antônio, situado na rua Coronel João Leme, esquina com a rua Expedicionário Basílio Zacchin Júnior, sob número 286, na cidade e comarca de Bragança Paulista, com área útil de 18,00m², com área comum de 13,3728m², correspondendo a uma fração ideal do terreno de 1,61144% e confrontando pela frente com a área livre, nos fundos com propriedade de Milton Razeira, de lado com a garagem nº12, e por outro com a rua Expedicionário Basílio Zacchin Júnior. O empreendimento, encontra-se a uma unidade que se refere as presentes matrículas, foram executados em UM TERENO, situado à rua Coronel Leme, na cidade e comarca de Bragança Paulista, com área de 561,20m², com a seguinte descrição: tem início no ponto "A" com divisa com Carlos Cordeiro Puccinelli, segue pela rua Coronel João Leme por uma distância de 23,00m, até a confluência da rua Expedicionário Basílio Zacchin Júnior, deflete à direita e desce por uma última rua, por uma distância de 24,40m, até encontrar a divisa da propriedade de Milton Razeira, deflete à direita, confrontando com este e posteriormente com a Carlos Cordeiro Puccinelli, por uma distância de 23,00m, deflete novamente à direita, confrontando com a Carlos Cordeiro Puccinelli, por uma distância de 24,40m, até encontrar o ponto de partida. **Contribuinte nº 3070102000802360108. Matrícula nº 63.687 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 63.687, conforme **AV.03/M (22/05/2018)**, Penhora de 50% do imóvel descrito nesta matrícula, Processo nº 1000747-97-2018.8.26.0099, 2ª Vara Cível do Foro Central de Bragança Paulista. **AV.04/M (28/11/2022)**, Penhora, Processo nº 1011231-69.2021.8.26.0099, 4ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$2.357,05 e dívida ativa no valor de R\$5.242,00, totalizando R\$7.599,05 até 12/05/2025.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$230.210,88 (maio/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 803.180,18 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 441.303,63 (outubro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 13h40min, e termina em 16/07/2025 às 13h40min; 2ª Praça começa em 16/07/2025 às 13h41min, e termina em 05/08/2025 às 13h40min.

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 dos bens arrematados 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 a 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 o(a) leiloeiro(a) 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.

Ficam o(s) executado(s) JOSÉ LAMARTINE MOREIRA CINTRA FILHO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 19/09/2022, 19/09/2022 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 12 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO