

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (25%)** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **FRANCISCO DE ASSIS PAIVA** (CPF: 821.851.318-34), coproprietária **LENICE ALVES RIBEIRO PAIVA** (CPF: 925.019.078-68), **MARIANA RIBEIRO PAIVA** (Sem Qualificação), **JONAS RIBEIRO PAIVA** (Sem Qualificação), credores **MUNICÍPIO DE ITATIBA - SECRETÁRIA MUNICIPAL DA RECEITA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), **SERGIO APARECIDO BIANCO** (CPF: 090.060.908-75), **JJBL FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 03.197.182/0001-20), **JOÃO BATISTA DE CAMARGO** (Sem Qualificação), **ARNALDO GALVÃO E OUTRO** (Sem Qualificação), **IRIANO GALLES** (CPF: 004.230.848-87), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0000402-20.2000.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE ITATIBA** (CNPJ: 50.119.585/0001-31).

A Dra. **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (25%)** - Parte ideal de 25% de UMA área de terras, situada na Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (Rodovia SP-360), Km 77,2, bairro do Pinhal, no município e comarca de Itatiba/SP, formada por duas áreas de terras, contendo uma cerca nova, com 4 fios de arame, plantação de milho, 50 árvores de frutas bem sortidas, casa sede, casa de caseiro, telheiro grande, poços para alimentar a casa, com bomba silenciosa, galinheiro de tijolos, com telhas francesas, e luz elétrica, com a seguinte descrição: tem início no ponto localizado na cerca, na lateral esquerda da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra, sentido Jundiá-Itatiba, na confrontação com a Rua Josefina Fatori Padovani; daí segue com azimute de 38º37'32" e distância de 8,86 metros, confrontando até este ponto com a Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP 360); deflete à esquerda e segue com azimute de 318º21'50" e distância de 151,37 metros, deflete à direita e segue com azimute de 21º42'02" e distância de 123,32 metros, deflete à esquerda e segue com azimute de 312º53'01" e distância de 157,79 metros, deflete à esquerda e segue com azimute de 221º14'41" e distância de 71,88 metros, deflete à direita e segue com azimute de 223º33'35" e distância de 52,77 metros, confrontando até este ponto com a propriedade de Tito Cláudio Azeredo Wanschel e Diana Florense Azeredo Wanschel; deflete à esquerda e segue com azimute de 130º14'15" e distância de 156,07 metros, deflete à direita e segue com azimute de 138º57'00" e distância de 197,46 metros até atingir o ponto onde teve início esta descrição perimétrica, confrontando até este ponto, com parte do lote 10, com os lotes 9,8,7,6 e 5 da quadra A, de propriedade de Miguel Eduardo Gonçalves, com os lotes 4,3,2 e 1 da quadra A, de Francisco de Assis de Paiva e com Rua Josefina Fatori Padovani, do loteamento Recanto Princesa da Colina, encerrando a área de 23.009,53m.(Conforme Av.29 - 09/10/2014 - Desapropriação - uma área de 153,91m<sup>2</sup> do imóvel foi desapropriada -dando origem a matrícula 56.786 - Atualmente com 22.855,62m<sup>2</sup>.) <sup>2</sup> Denominação: Sítio Santo Antonio de Paula **Contribuinte nº 32804. Matrícula nº 43.128 do 1ª CRI de ITATIBA/SP.**

**BENFEITORIAS:** *Sobre o imóvel avaliando, com área de terreno de 22.855,62 m<sup>2</sup>, conforme matrícula, há CONSTRUÇÕES, com área construída de 1.350,00 m<sup>2</sup>, conforme levantamento realizado (apuração de área por foto aérea). As construções não estão cadastradas junto à Municipalidade de Itatiba, tampouco averbadas junto ao Registro de Imóveis.*

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 43128, conforme **R.08(11/09/2009)**, Carta de Sentença - Partilha: 25% FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, 25% LENICE ALVES RIBEIRO, 25% MARIANA RIBEIRO PAIVA E 25% JONAS RIBEIRO PAIVA. **Av.13(11/11/2010)**, Ineficácia de Alienação do Imóvel pelo registro nº 08, com relação ao executado FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, Processo nº 281.01.2004.000632-1, 1ª VC/ITATIBA. **Av.14(27/012/2010)**, Ineficácia de Alienação do Imóvel pelo registro nº 08, com relação ao executado FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, Processo nº 281.01.1997.000047-1, 1ª VC/ITATIBA. **Av.16(28/01/2011)**, Penhora Exequenda de 25%. **Av.17(06/05/2011)**, Ineficácia de Alienação do

Imóvel pelo registro nº 08, com relação ao executado FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, Processo nº 281.01.1998.000222-8, 1ª VC/ITATIBA. **Av.18(06/05/2011)**, Ineficácia de Alienação do Imóvel pelo registro nº 08, com relação ao executado FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, Processo nº 281.01.2007.006064-8, 1ª VC/ITATIBA. **Av.19(25/06/2013)**, Penhora de 25% em favor de IRIANO GALLES, Processo nº 393/2003, 1ª VC/Itatiba. **Av.29(09/10/2014)**, DESAPROPRIAÇÃO - uma área de 153,91m<sup>2</sup> do imóvel objeto da presente matrícula foi desapropriada, dando origem a matrícula nº 056786, Processo nº 1003684-92.2013.8.26.0281, 2ª VC/Itatiba. **Av.31(16/09/2022)**, Indisponibilidade do patrimônio de FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, Processo nº 0000342-18.1998.8.26.0281, 1ª VC/ITATIBA.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 557,39 até 27/03/2025.

**OBS:** Conforme laudo de avaliação:

**1)** Referido imóvel encontra-se parcialmente cadastrado junto ao INCRA sob nº 633.020.253.405-0, na Receita Federal sob nº 3354922-2, tributado por ITR, bem como está parcialmente cadastrado junto a Prefeitura de Itatiba sob nº 44444-80-54-00036-0-0014-00000 - IDFÍSICO 32804, tributado por IPTU.

**2)** A gleba de terras, com área remanescente de 22.855,62 m<sup>2</sup>, apresenta forma geométrica IRREGULAR, perfil topográfico ACLIVE, e superfície/solo SECA. Está localizada em MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA, integrando, segundo a lei municipal de zoneamento, a ZONA DE USO DIVERSIFICADO I - Z.U.I. I.(Conforme matrícula de fls. 341/352, o imóvel possui área de 23.009,53 m<sup>2</sup>. Entretanto, conforme Av. 29 (fl. 350), houve desapropriação de faixa de terras com área de 153,91 m<sup>2</sup>. Portanto, o imóvel avaliando possui área remanescente de 22.855,62 m<sup>2</sup>).

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (25%): R\$ 1.140.090,22 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 4.560.360,88 (março/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (25%) - R\$ 1.140.090,22 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 969.695,16 (agosto/2024 – conforme fls. 339 autos).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/07/2025 às 16h00min, e termina em 18/07/2025 às 16h00min; 2ª Praça começa em 18/07/2025 às 16h01min, e termina em 08/08/2025 16h00min**

**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 deverão ser depositados 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 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 as praças sejam canceladas/suspensas 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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) requeridos FRANCISCO DE ASSIS PAIVA, coproprietária LENICE ALVES RIBEIRO PAIVA, MARIANA RIBEIRO PAIVA, JONAS RIBEIRO PAIVA, bem como os credores MUNICIPIO DE ITATIBA - SECRETÁRIA MUNICIPAL DA RECEITA, SERGIO APARECIDO BIANCO, JJBL FOMENTO MERCANTIL LTDA, JOÃO BATISTA DE CAMARGO, ARNALDO GALVÃO E OUTRO, IRIANO GALLES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/12/2010. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 28 de março de 2025

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

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

---

**MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**  
**JUIZA DE DIREITO**