

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **VERÔNICA DA SILVA TYCZKOWSKI** (CPF: 178.494.028-39), seu cônjuge, se casada for, do coproprietário **SÉRGIO DUARTE FERREIRA** (CPF: 069.455.958-03), seu cônjuge, se casado for, dos credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65), **JOSÉ MANOEL DA SILVA** (CPF: 147.518.598-70), bem como de **PEDRO DA SILVA OLIVEIRA** (ou **PEDRO SILVA OLIVEIRA**) (CPF: 961.528.855-15), e demais interessados, expedido na Ação Monitória, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004971-57.2002.8.26.0099 – Ordem nº 718/2002**, em trâmite perante a **3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP**, requerida por **BRAG – TOLDOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. ME** (CNPJ: 62.042.825/0001-26).

O Dr. André Gonçalves Souza, 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 - Lote de terreno sob nº 11, da quadra 17, situado no Loteamento denominado Residencial Hípica Jaguari, na comarca de Bragança Paulista/SP, com a área total de 480,00 m², medindo 16,00 metros de frente para a Rua 13, mede 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, de um lado, ou seja, do lado direito de quem da rua olha para o terreno e confronta com o lote nº 10, mede 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, de outro lado, ou seja, do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e confronta com o lote nº 12, tendo nos fundos, a largura de 16,00 metros, onde confronta com o lote nº 24. **Contribuinte nº 1.00.04.87.0017.0440.00.00** (Conforme R. 01). **Matrícula nº 40.793 do CRI de Bragança Paulista/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no Laudo de Avaliação as fls. 567 (fls. 445 dos autos físicos), o referido imóvel encontra-se situado à Rua Carlos Palazzi, nº 363, ao lado do nº 355, do Residencial Hípica Jaguari, Bragança Paulista/SP. Trata-se de um terreno com a área de 480,00 m², onde existe edificada 01 (uma) casa, sem qualquer estrutura, devendo ser demolida, praticamente sem valor comercial, prevalecendo somente com valor comercial o terreno. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 40793, conforme **Av. 07 (27/02/2025)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Bragança Paulista, em 02/06/2025, constam Débitos de IPTU (Exercício 2025) no valor de R\$ 776,21 e Dívida Ativa no valor de R\$ 11.675,40, totalizando R\$ 12.451,61. Consta ainda na certidão de valor venal que o imóvel possui a Inscrição Cadastral: 1.00.04.87.0017.0440.00.00 (Código do Imóvel: 62226), e encontra-se situado na Rua Carlos Palazzi, 363, Residencial Hípica Jaguari, Lote 11, Quadra 17 - CEP: 12926-530 - Bragança Paulista/SP. O terreno possui a área de 480,00 m² e a área construída de 75,02 m².*

OBS²: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

OBS³: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 233.806,86 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 196.025,56 (março/2025 – Conforme fls. 1602/1723 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

a) *Conforme constam as Fls. 1.111/1.118: O bem foi arrematado, conforme auto de fls. 1.129, não sendo o preço pago no prazo estabelecido em edital. Neste diapasão, nos termos do artigo 897, do Código de Processo Civil, se o arrematante ou seu fiador não pagar, o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Considerando que não houve a exigência de caução, no caso de nova hasta pública para*

alienação do bem, fica vedada a participação da arrematante remissa Sra. Valéria Cintra Vieira Leme, CPF: 111.653.288-36.

- 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.*
- c) *Conforme constam as fls. 1561/1566, houve a **penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0012282-74.2024.5.15.0038, em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Bragança Paulista/SP, tendo como autor José Manoel da Silva.***

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/08/2025 às 10h50min, e termina em 04/08/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 04/08/2025 às 10h51min, e termina em 25/08/2025 às 10h50min.

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 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, 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 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 - 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.

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 artigo 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser depositado diretamente na conta indicada pelo leiloeiro. 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - 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.

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 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, 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 VERÔNICA DA SILVA TYCZKOWSKI, seu cônjuge, se casada for, o coproprietário SÉRGIO DUARTE FERREIRA, seu cônjuge, se casado for, os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA, JOSÉ MANOEL DA SILVA, bem como PEDRO DA SILVA OLIVEIRA (ou PEDRO SILVA OLIVEIRA) e demais interessados, **INTIMADOS** das

designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 10/11/2014 e 07/11/2024. 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, 29 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANDRÉ GONÇALVES SOUZA
JUIZ DE DIREITO

