

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da requerida **EDINA ALVES FERREIRA** (CPF: 109.897.398-48), seu cônjuge, se casada for, da promitente vendedora **EMHABA - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITACAO DE ARARAS** (CNPJ: 51.324.655/0001-56), bem como das credoras **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAS** (CNPJ: 44.215.846/0001-14), **SAEMA - SERVIÇO DE ÁGUA E ESGOTO DO MUNICÍPIO DE ARARAS** (CNPJ: 44.699.908/0001-00), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0006046-08.2011.8.26.0038 – Ordem nº 833/2011**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP**, requerida por **LUIZ CARLOS PAULINO DE CASTRO** (CPF: 092.563.558-84).

O Dr. Matheus Romero Martins, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre Um terreno, caracterizado pelo Lote nº 41 (quarenta e um), da quadra 35 (trinta e cinco), situado na cidade de Araras, comarca e única circunscrição Imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Parque Tiradentes, com frente para a Rua Olivério Morgado, na quadra completada pelas Ruas 06, 16 e Laerte Tognasca, com a área total de 160,00 metros quadrados, medindo integralmente, na frente e nos fundos, oito metros (8,00) e, dos lados, vinte metros (20,00), confrontando, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o Lote nº 40, do lado esquerdo, com o Lote nº 42 e, nos fundos, com o Lote nº 08, todos da mesma quadra. *(Descrito Conforme o Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 0738 de fls. 303/306 e a Certidão de fls. 375 dos autos)*. **Contribuinte nº 12.5.11.31.041.000.001** (Conforme fls. 594 dos autos). **Matrícula Mãe nº 24.439 do CRI de Araras/SP. BENFEITÓRIAS: Conforme constam as fls. 443, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Olivério Morgado, 446, Parque Tiradentes, Araras/SP. O terreno possui a área de 160,00 m<sup>2</sup> e sobre o mesmo encontra-se edificado um imóvel que possui a área construída de 130,60 m<sup>2</sup>. A casa é composta de garagem, sala social, copa, 01 (um) banheiro, no fundo do quintal existem 02 (dois) quartos e 01 (um) banheiro. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 24439, conforme. Av. 14 (10/04/2018), LIQUIDAÇÃO - Conforme consta no requerimento datado de 08/02/2018, acompanhado do Decreto Municipal nº 6252, de 29/11/2016, prenotado sob nº 101381, em 02/04/2018, foi autorizada a liquidação da EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO ARARAS - EMHABA, CNPJ sob nº 51.324.655/0001-56, com a nomeação da comissão liquidante até a sua e efetiva extinção.**

**OBS<sup>1</sup>: Conforme pesquisa no Site da Prefeitura do Município de Araras/SP, sobre o referido imóvel consta débito de IPTU (Exercício 2025), no valor de R\$ 258,25 (atualizado até 03/06/2025).**

**OBS<sup>2</sup>: Conforme constam as fls. 593/612 dos autos, a Prefeitura do Município de Araras informa que sobre o referido imóvel recaem os seguintes débitos: 1) Dívida Ativa (referente aos Exercícios de 2002 a 2021 e 2022 a 2024), no valor de R\$ 30.734,93 (atualizado até 31/01/2025); 2) Aquisição do Lote – EMHABA 1999 a 2003, parcelados conforme o acordo REFIS nº 197079, que encontra-se vigente, tendo o valor total geral de R\$ 6.610,20 (atualizado até 23/05/2023); e, 3) Débitos relativos ao consumo de Água/Esgoto, vencidos e não pagos, sendo a Dívida Judicial (Processos: 7341/2007, 120/2008, 1809/2011 e 1502293-46.2023), totalizando o valor de R\$ 30.515,92 e a Dívida Ativa no valor de 2.464,09 (atualizado até 03/02/2025).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 233.841,82 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 – OBSERVAÇÕES:**

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

b) *Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.*

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 08/08/2025 às 11h30min, e termina em 11/08/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 11/08/2025 às 11h31min, e termina em 01/09/2025 às 11h30min.

**6 - 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

**7 - 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/portaltisp/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).

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro, ora fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor. *Eventuais débitos de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias, devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante.* 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.

**12 - 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.*

**13 - 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).

**14 - 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.

**15 - 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 requerida EDINA ALVES FERREIRA, seu cônjuge, se casada for, a promitente vendedora EMHABA - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITACAO DE ARARAS, bem como as credoras PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAS, SAEMA - SERVIÇO DE ÁGUA E ESGOTO DO MUNICÍPIO DE ARARAS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araras, 03 de junho de 2025.

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

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

---

**MATHEUS ROMERO MARTINS**  
**JUIZ DE DIREITO**

