

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ALCIDES VALENCIANO** (CPF: 157.357.378-72), **CARLOS ROBERTO TIAGO** (CPF: 170.355.738-79), **IZABEL CRISTINA MORAES CAMPOS GUAIMBÊ- ME** (CNPJ: 04.800.915/0001-32), coproprietária **ONDINA VALENCIANO** (CPF: 826.450.198-20), terceiro interessado **VALDINEIA APARECIDA ANTONIO** (CPF: 161.977.288-42), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1001006-02.2017.8.26.0205**, em trâmite na **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE GETULINA/SP**, requerida por **MUNICÍPIO DE GUAIMBE** (CNPJ: 44.529.592/0001-09), **JUSTIÇA PÚBLICA** (CNPJ: 51.174.001/0001-93).

O Dr. LUIS FERNANDO VIAN, 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** - LOTE 67 SÍTIO ONDINA AUTO POSTO GUAIMBÊ RODOVIA FEDERAL BR-153, de Marília-SP, iniciando-se sua descrição no marco 9, sentido Lins-Marília, Km. 217+65,74 m, distante 35,00 m do eixo da pista, cravado na divisa com a Gleba 2 do Sítio Ondina (matrícula 52190) e com o Lote 68 (matrícula 15392), do qual deflete à direita e segue no azimute 165°4013 por 328,82 m até o marco 15, cravado no km 217+394,56 m, distante 35,00 m do eixo da pista, confrontando com o Lote 67 Sítio Ondina Auto Posto Guaimbê Ltda Gleba 2 (matrícula 52190), do qual deflete à direita com ângulo de 66°1732 e segue no azimute 231°5745 por 76,45 m até o marco 8, cravado no km 217+425,30 m, confrontando com a referida rodovia, do qual deflete à direita com Ângulo de 113°4228 e segue no azimute 345°4013 por 328,00 m até o marco 7, cravado no km 217+97,30 m, distante 35,00 m do eixo da pista, confrontando com o Lote 67 Sítio Ondina Auto Posto Guaimbê Ltda Gleba 1 (matrícula 52189), do qual deflete à direita com ângulo de 66°0407 e segue no azimute 51°4420 por 76,83 m até o marco9, confronto com a referida rodovia, encerrando a área de 2,2982 hectares, cadastrado, juntamente com os imóveis das matrículas 52189 e 52190, no INCRA (CCIR) sob nº 621.099.002.224-7 (área 13,5000 HA; módulo rural: 3,3238 HA; nº de módulos rurais: 3,52; módulo fiscal 14,0000 HA; nº de módulos fiscais: 0,9600; fração mínima de parcelamento: 2,0000 HA) e na SRF (NIRF) sob nº 4.350.066-8. **INCRA nº 621.099.002.224.7. Matrícula nº 52.191 do 2º CRI de Marília/SP. BENFEITORIAS:** Constatam às fls. 1225 do Auto de Avaliação: Total de área construída conforme Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros [AVCB N° 697381] = 1.888,28 metros quadrados.

**ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 52191, conforme **Av.01 (01/07/2014)**, Indisponibilidade dos Bens de Alcides Valenciano, Processo nº 66201, Vara de Getulina-SP. **Av.2 (01/07/2014)**, foi destinada à RESERVA prevista pelo artigo 16, §8º, da Lei 4.771/65, referente aos imóveis desta matrícula e das matrículas 52189 e 52190, a parte do imóvel da matrícula 52189 descrita em sua Av.2. Marília 1º/07/2014. **Av.3 (15/08/2019)**, Penhora exequenda. .

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** 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.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 2.893.592,00 (outubro/2024 – Conforme Auto de Avaliação de Fls. 1224/1225).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.008.537,12 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.187.605,40 (abril/2018, fls. 98).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/08/2025 às 14h10min, e termina em 04/08/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 04/08/2025 às 14h11min, e termina em 25/08/2025 às 14h10min.**

**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 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 copropriedária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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.

**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](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 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 requeridos ALCIDES VALENCIANO, CARLOS ROBERTO TIAGO, IZABEL CRISTINA MORAES CAMPOS GUAIMBÊ-ME, coproprietária ONDINA VALENCIANO, terceiro interessado VALDINEIA APARECIDA ANTONIO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/08/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Getulina, 30 de maio de 2025.

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

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

---

**LUIS FERNANDO VIAN**  
**JUIZ DE DIREITO**