

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **RIBAS E COTRIM LTDA.** (CNPJ: 15.517.303/0001-53), **WALDOMIRO JOSÉ COTRIM MOREIRA** (CPF: 065.725.701-00), **MAGDA ROSIMANE BARBOSA COTRIM** (CPF: 445.791.101-10), **AUTO POSTO PETROBRAS LTDA.** (CNPJ: 03.583.804/0001-59), credores **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02), **MUNICÍPIO DE CASSILÂNDIA** (CNPJ: 03.342.920/0001-86), credor hipotecário **AGIP DO BRASIL S/A** (CNPJ: 60.886.413/0001-47), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0228957-43.2008.8.26.0100**, em trâmite na **31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S.A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

A Dra. Gisele Valle Monteiro da Rocha, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., 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 - Um Prédio de alvenaria, coberto de telhas, com todas as suas dependências e instalações e seu respectivo lote de terreno, nesta cidade, na esquina da Rua Antonio Paulino com a Rua José Cristino Sobrinho, com a área superficial de Oitocentos (800) metros quadrados, medindo vinte (20) metros de frente, ao Poente, para a rua Antonio Paulino, por Quarenta (40) ditos da frente aos fundos, ao Nascente, onde confina com o móvel pertencente a firma Organização Ovidio Ltda. (Sucessora de Comercio Amado S/A.), limitando-se pelo lados, ao Norte, com o imóvel em primeiro lugar descrito na escritura, e, ao Sul, com a rua José Cristino Sobrinho. Registro anterior: Transcrição nº. 3.192, fls. 34 livro 3-K deste Ofício. **Contribuinte nº 10257700/10257600. Matrícula nº 2.079 do 1ª CRI de Cassilândia/MS. BENFEITORIAS:** Consta às fls. 730 do auto de avaliação: Sobre este terreno existe a seguinte benfeitoria: a) Uma edificação, em alvenaria (onde há um posto de revenda de combustíveis), coberto com telhas tipo francesas, forrada com PVC, piso parte em granito, parte em cerâmica e cimento queimado, contendo quatro salas comerciais, um depósito com cozinha; um escritório e dois banheiros, um dos quais, coletivo, além de uma área coberta com dois pisos; b) Uma edificação residencial em alvenaria, com piso em cerâmica, coberta com telhas francesas, forro em madeira, composta de dois quartos, duas salas, um depósito, um despensa, um banheiro, além de uma área de serviço com cozinha, esta com piso em cimento queimado. Esta unidade encontra-se em péssimo estado de conservação, há vista, que o forro está apresentando apodrecimento, o piso danificado, a pintura toda suja e com várias manchas, reboco se soltando, além de rachaduras nas paredes e inúmeros pontos de infiltrações; c) Uma edificação toda aberta, onde estão fixados as bombas de abastecimento, toda coberta com estrutura e piso em lajotas de concreto. Referido imóvel situa-se em rua pavimentada, com rede de água energia elétrica. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 2079, conforme **R.7 (05/01/2004)**, Hipoteca em favor Agip do Brasil S/A. **R.9 (09/07/2004)**, Contrato de locação a Agip do Brasil S/A. **Av.10 (09/07/2004)**, Direitos de preferência na compra do imóvel a locatária. **Av.11 (26/07/2011)**, Indisponibilidade dos bens, Processo nº 000537-82.2011.8.12.0007, 1a. Vara desta comarca. **R.12 (22/01/2019)**, Penhora do imóvel em favor de Município de Cassilândia, Processo nº 0802067-78.2017.8.12.0007, 1a. Vara desta comarca. **Av.13 (15/10/2019)**, Penhora Exequenda. **R.14 (01/12/2020)**, Penhora do imóvel em favor de Município de Cassilândia, Processo nº 08000120-52.2018.8.12.0007.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 650.000,00 (outubro/2023, fls. 730); atualizada R\$ 687.415,49 (fevereiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Uma Casa residencial, construída de alvenaria, coberta de telhas, com oito (8) dependências e seu respectivo lote de terreno, nesta cidade, com a área superficial de Trezentos e Sessenta (360) metros quadrados, medindo nove (9) metros de frente, ao Poente, para a rua Antonio Paulino, por quarenta (40) ditos da frente aos fundos, ao Nascente, onde confronta com terreno da firma Ovidio Ltda. (Sucessora de Comercial Amado S/A), limitando-se pelo lados, ao Norte, com Alceu Vaz Leonel, e, ao Sul, com o prédio descrito em segundo lugar na

escritura, imóvel esse distante vinte (20) metros da esquina da rua José Cristino Sobrinho. Registro anterior: Transcrição nº. 3.912, fls. 34 do livro 3-K deste Ofício. **Contribuinte nº 10310100. Matrícula nº 2.078 do 1ª CRI de Cassilândia/MS. BENFEITORIAS:** Consta às fls. 608 do laudo de avaliação Edificações área 1 lavador de autos (108m²); área 2 Deposito (área em 2 terrenos) (17,21m²); área 3 Deposito de maquinas (37,37m²), área Total edificada (162,58m²). OBS¹: A área 2 e 3 são edificações sem condições de uso sendo aconselhado a sua demolição. OBS²: A área 2 e uma edificação que esta edificada em dois lotes. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 2078, conforme **Av.6 (11/09/1984)**, Demolição da casa residencial constante no imóvel objeto da presente matrícula. **Av.9 (05/01/2004)**, Hipoteca em favor Agip do Brasil S/A. **R.11 (09/07/2004)**, Locação do imóvel à Agip do Brasil S/A. **Av.12 (09/07/2004)**, Direitos de preferência de compra a locatária. **Av.13 (26/07/2011)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 00053-82.2011.8.12.0007, 1a. Vara desta comarca. **R.14 (15/10/2019)**, Penhora Exequenda. **R.15 (20/10/2020)**, Penhora do imóvel em favor de Municio de Cassilândia, Processo nº 0800355-87.2016.8.12.0007, 1a. Vara desta comarca. **R.16 (01/12/2020)**, Penhora do imóvel em favor de Municio de Cassilândia, Processo nº 0800120-52.2018.8.12.0007.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 276.480,00 (abril/2021, fls. 606/620); atualizada R\$ 344.395,36 (fevereiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.031.810,85 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 112.292,77 (outubro/2008 – Fls. 133).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/08/2025 às 10h40min, e termina em 21/08/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 21/08/2025 às 10h41min, e termina em 10/09/2025 às 10h40min.

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). 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; (i) 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. 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 as 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, 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 executados RIBAS E COTRIM LTDA., WALDOMIRO JOSÉ COTRIM MOREIRA, MAGDA ROSIMANE BARBOSA COTRIM, AUTO POSTO PETROBRAS LTDA., bem como os credores PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A, MUNICÍPIO DE CASSILÂNDIA, credor hipotecário AGIP DO BRASIL S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 28/02/2012, 28/02/2012 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA
JUÍZA DE DIREITO