

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIRETOS POSSESSÓRIOS** de bem imóvel e para intimação do executado **JOSÉ CARLOS MOREIRA DOS SANTOS** (CPF: 228.894.118-93), seu cônjuge se casado for, a titular do domínio **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS IRMÃOS FRARE S/C LTDA** (CNPJ: 04.335.358/0001-26), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002205-37.2020.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **VANUSIA MENDES DA SILVA DOS SANTOS** (CPF: 178.953.498-48).

O(A) Dr(a). ORLANDO HADDAD NETO, MM. Juiz(a) 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 JUSCEP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIRETOS POSSESSÓRIOS** - Casa e respectivo terreno situado à Rua Francisco Stranieri nº 93 (antiga Rua Um), constituído por metade do Lote nº 20 da Quadra F, do Loteamento denominado Jardim Amélia, situado no perímetro urbano da cidade de Morungaba, comarca de Itatiba/SP, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 25,00m do lado direito, confrontando com o lote 19; 25,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 21, e 10,00m nos fundos, confrontando com o lote 38, encerrando a área de 250,00m². **Matrícula nº 39.273 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 39.273, conforme **Av.03 (06/01/2022)** averbação para constar bloqueio da presente matrícula, oriunda do referido processo.

**OBS¹:** Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 08/26 dos autos, o executado José Carlos Moreira dos Santos é proprietário de 50% do Lote nº 20 da Quadra F (matrícula nº 39.273 do 1ª CRI de Itatiba/SP) o que está sendo levado a leilão, no qual existe uma casa com área aproximada de 70m², em estado de semi acabada, sendo constituída de garagem para 2 carros, sala de estar, banheiro, cozinha e 1 quarto na parte inferior, na parte superior, está inacabada, (parede e cobertura) sendo 3 quartos e 1 banheiro.

**OBS²:** Conforme Avaliação do Imóvel de fls. 103 dos autos, o Lote nº 20 da Quadra F (matrícula nº 39.273 do 1ª CRI de Itatiba/SP) foi avaliado em sua totalidade em R\$ 190.000,00 (novembro/2021), sobre o terreno já existem construído 2 casas geminadas, sendo em média R\$ 95.000,00 (novembro/2021) cada uma das casas ali construídas.

**OBS³:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 98.115,30 (março/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 8.687,83 (dezembro/2020).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/06/2022 às 16h00min, e termina em 10/06/2022 às 16h00min; 2ª Praça começa em 10/06/2022 às 16h01min, e termina em 30/06/2022 às 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 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 3 dias úteis 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** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do(a) Leiloeiro(a) Oficial: Dora Plat CPF 070.809.068-06, Banco Itaú, Agência 3756, C/C 01767-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@zukerman.com.br. Para participar acesse [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [zukerman.com.br](http://zukerman.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.

Ficado o executado JOSÉ CARLOS MOREIRA DOS SANTOS, seu cônjuge se casado for, a titular do domínio EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS IRMÃOS FRARE S/C LTDA, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/03/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba/SP, 25 de março de 2022.

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

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

---

**ORLANDO HADDAD NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**