

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **NAIR EVANGELINA LIMA SERRA** (CPF: 344.816.958-70), **VITORIO GUSTAVO LIMA SERRA** (CPF: 379.481.128-39), seus cônjuges, se casados forem, e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação de Bens Judicial, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0006215-61.2022.8.26.0344 – Ordem nº 455/2021**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP**, requerida por **SANDRA REGINA SERRA PACHOLA** (CPF: 064.952.478-00), **JOSÉ CARLOS PACHOLA** (CPF: 058.142.108-69), **GERALDO SERRA JUNIOR** (CPF: 200.140.128-04), **KELLY CRISTINA SERRA MARQUES CALDEIRA** (CPF: 225.275.658-67), **MARCELINO ANTÔNIO DIAS MARQUES CALDEIRA** (CPF: 260.259.998-05), **SIRLEY APARECIDA SERRA MAGALHÃES** (CPF: 338.283.218-60), **WANDELICIO DE MAGALHÃES JÚNIOR** (CPF: 090.490.996-45), **ADOLFO LUIZ SERRA** (CPF: 338.283.178-39), **DAIANE DE ALMEIDA MENDONÇA SERRA** (CPF: 369.068.288-60).

A Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira, MM. Juíza 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** - O lote nº 42 do quarteirão nº 168 do Bairro Palmital, prolongamento, da cidade de Marília, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Queiroz, por 25,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 41, de outro com o lote nº 43 e nos fundos com o lote nº 9, distante 94,00 metros da Rua 29, em virtude de curvatura. **Contribuinte nº 3141500** (Conforme fls. 137 dos autos).

**Matrícula nº 6.436 do 2º CRI de Marília/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 38/41, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Queiroz, 711, Palmital, Marília/SP. Sobre o referido terreno encontra-se edificado uma residência térrea composta por 03 (três) dormitórios, sala, copa, cozinha, banheiro social, lavanderia e garagem coberta. Trata-se de Imóvel residencial que possui a idade aparente de 44 anos e seu estado de conservação é bom.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 285.152,99 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - **1ª Praça** começa em **25/07/2025 às 15h00min**, e termina em **28/07/2025 às 15h00min**; **2ª Praça** começa em **28/07/2025 às 15h01min**, e termina em **18/08/2025 às 15h00min**.

**5 - OBSERVAÇÕES:**

- a) *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.*
- b) Conforme fls. 185: “Nos termos do art. 1.322, do Código Civil, terão preferência as partes, condôminos, ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”

**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 90% do valor da avaliação (2ª Praça), *fixado como acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$ 10.000,00, para fins de lance superiores ao lance corrente, conforme artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009*. 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).

**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/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).

**8 - 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).

**9 - 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.

**10 - 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.*

**11 - 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).

**12 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**13 - 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 requeridos NAIR EVANGELINA LIMA SERRA, VITORIO GUSTAVO LIMA SERRA, seus cônjuges, se casados forem, 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. Marília, 20 de maio de 2025.

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

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

---

PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA  
JUIZA DE DIREITO

