

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **DANIELA MONIQUE ALVES DE MORAES OLIVEIRA** (CPF: 330.063.088-67), seu cônjuge e coexecutado **LUIZ TOMAZ DE OLIVEIRA** (CPF: 152.497.848-52), dos promitentes vendedores **HELENA KAZUE HIRATA** (CPF: 814.667.066-00), **LOURDES MITIKO HIRATA** (CPF: 814.397.506-10), **JORGE YOSHIHARU HIRATA** (CPF: 871.146.746-00), bem como a credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM** (CNPJ: 67.160.507/0001-83), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1005933-67.2019.8.26.0099 – Ordem nº 1368/2019**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP**, requerida por **CONCRELONGO SERVIÇOS DE CONCRETAGEM LTDA.** (CNPJ: 04.656.185/0001-48).

O Dr. André Gonçalves Souza, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre Um Lote de terreno sob número 04 (quatro), com a área de 263,81 m² (duzentos e sessenta e três vírgula oitenta e um metros quadrados), localizado no lado par da Rua João Salvador a 72,78 metros do cruzamento com a Estrada Municipal Ageu Mariano de Lima, em local onde as Ruas do entorno não formam quarteirão, bairro da Serrinha, no município de Vargem da Comarca de Bragança Paulista/SP, com a seguinte descrição perimétrica: tem início no marco 25A, desse marco segue divisando com o Lote 03 até o marco 25D, com o seguinte rumo e distância: 79° 34' 10" SW - 21,86 metros; desse marco deflete à direita segue divisando com a Gleba C (remanescente) até o marco 24B, com o seguinte rumo e distância: 10° 25' 50" NW - 12,00 metros; desse marco vira a direita e segue confrontando com Lote 05 até o marco 24A, com o seguinte rumo e distância: 79°49' 43" NE - 22,44 metros; desse marco deflete a direita e segue confrontando com a Rua João Salvador até o marco 25, com o seguinte rumo e distância: 7°03'23" SE - 9,94 metros; desse marco deflete à direita e segue divisando com a Rua João Salvador até o marco 25A, com o seguinte rumo e distância: 10° 26' 40" SE - 1,98 metros; Encerrando o perímetro. Deixamos de noticiar na descrição do imóvel aqui em trato a quadra (quarteirão) em que está ele a se situar como exigido pelo "caput", do art. 225, da Lei dos Registros Públicos, uma vez haver a Prefeitura Municipal de Vargem informado não ser possível tal elemento, devido às características do local, como se nota de documento que fica arquivado junto a este Oficial Imobiliário. **Contribuinte nº 0.0.3022** (Conforme Av. 01). **Matrícula nº 95.499 do CRI de Bragança Paulista/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 616/625, o referido imóvel encontra-se situado na Rua João Salvador, 605, Vargem, Bragança Paulista/SP. O terreno possui a área de 263,61 m² e sobre o mesmo encontra-se edificado um imóvel residencial que possui a área construída de 198,00 m². Trata-se de (uma) edificação com 03 (três) pavimentos, sendo: Pavimento térreo composto com garagem, banheiro e depósito; 2º pavimento: Casa 01 composta de 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, banheiro, sala estar, cozinha, lavanderia coberta e área de lazer, e, 3º pavimento: Casa 02 composta de sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios, banheiro e sacada, acesso por escada caracol metálica. O imóvel não possui reboque e pintura na área externa, fachada e laterais. O imóvel possui a idade real de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 95499, conforme **Av. 02 (25/02/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS oriunda da PRESENTE AÇÃO.

OBS: *Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 519,36 (até 05/06/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 593.515,16 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 452.598,31 (julho/2023 – Conforme fls. 523/528 dos autos).

4 – VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/08/2025 às 14h30min, e termina em 11/08/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 11/08/2025 às 14h31min, e termina em 01/09/2025 às 14h30min.

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 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).

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).

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) 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 os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser depositado diretamente na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

14 - 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.

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.

Ficam os executados DANIELA MONIQUE ALVES DE MORAES OLIVEIRA, seu cônjuge e coexecutado LUIZ TOMAZ DE OLIVEIRA, os promitentes vendedores HELENA KAZUE HIRATA, LOURDES MITIKO HIRATA, JORGE YOSHIHARU HIRATA, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/06/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 05 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANDRÉ GONÇALVES SOUZA
JUIZ DE DIREITO

