

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Jundiaí / SP

FORO DE JUNDIAÍ

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Largo De São Bento, s/n, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 3378-3901, Jundiaí-SP - E-mail: jundiaifaz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº: **0023452-15.2005.8.26.0309**
 Classe: Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
 Exequente: **Prefeitura Municipal de Jundiaí**
 Executado: **Cartescos Empreendimentos Imobiliários Ltda**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado CARTESCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A LTDA. (CNPJ: 44.081.156/0001-10), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL, Processo nº 0023452-15.2005.8.26.0309, em trâmite na VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ (CNPJ: 45.780.103/0001-50).

A Dra. Vanessa Velloso Silva Saad Picoli, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob n. 48 da QUADRA C, do loteamento denominado PARQUE CIDADE JARDIM ETAPA I, situado no bairro RIO DAS PEDRAS, nesta cidade, com área de 378,868m2 de formado irregular, que mede 10,27m de frente para RUA QUATRO; do lado direito mede 34,30m confronta com Equipamento Público; do lado esquerdo mede 25,00m e confronta com o lote 47; e, nos fundos mede 33,76m e confronta com lote 01. Contribuinte nº 25.024.0048. Matrícula nº 115.686 do 2º CRI de Jundiaí/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 115686, conforme Av.02 (04/02/2015), penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, Av.04 (10/11/2015), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012812-40.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.05 (10/11/2015), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012923-69.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.07 (11/01/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012686-35.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.09 (22/03/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0299012-00.2012.9.01.9000, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.12 (07/07/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0509196-25.2005.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.13 (08/07/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0006740-82.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.14 (16/09/2016), direito real de garantia registrado na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012921-02.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.15 (16/09/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0004529-10.2001.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.16 (16/09/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012674-21.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.17 (16/09/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012936- 68.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri, Av.20 (28/11/2016), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0012561-67.2002.8.26.0299, 1a. Vara Cível de Barueri. OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 52.766,24 até 27/05/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Jundiaí / SP

FORO DE JUNDIAÍ

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Largo De São Bento, s/n, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11)

3378-3901, Jundiaí-SP - E-mail: jundiaifaz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 330.000,00 (maio/2018 – Conforme Auto de avaliação de fls. 75

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 506.536,94 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/08/2026 às 11h00min, e termina em 07/08/2026 às 11h00min;

2ª Praça começa em 07/08/2026 às 11h01min, e termina em 27/08/2026 às 11h00min.

4 - 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.

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Jundiaí / SP
FORO DE JUNDIAÍ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Largo De São Bento, s/n, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 3378-3901, Jundiaí-SP - E-mail: jundiaifaz@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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@portalmazuk.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.

Fica o executado CARTECOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A LTDA., e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/10/2010. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jundiaí, 31 de maio de 2026.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, aos 02 de julho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**