

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **FRANCISCO LIBIO PAULA MARTINS** (CPF: 025.367.828-59), seu cônjuge e coproprietária **CELIA REGINA SILVA PAULA MARTINS** (CPF: 261.126.158-00), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** (CNPJ: 46.177.531/0001-55), as terceiras interessadas **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA** (CNPJ: 04.527.335/0001-13) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1021931-73.2016.8.26.0554**, em trâmite na **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **PEDRO HENRIQUE PAULA MARTINS** (CPF: 388.705.018-50), representado por sua genitora Maria Aparecida Rodrigues (CPF: 046.201.808-31).

A Dra. Fernanda de Almeida Pernambuco, 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 - Casa nº 98, na Rua 16, e seu terreno, na quadra N 1, do Conjunto Habitacional Jardim Samambaia, no perímetro urbano desta Comarca de Praia Grande/SP. Uma Casa, e seu terreno, medindo 7,50 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, 21,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 161,25m², confrontando pela frente com a Rua 16, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel com a casa nº 90, do lado esquerdo com a casa nº 106, e nos fundos com as casas nº 292 e 300, da Rua 16. **Contribuinte nº 207241140060098. Matrícula nº 8.527 do 1º CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS:** Constam na referida Matrícula nº 8.527, conforme **R.04 (25/06/1985)** registro para constar que os proprietários deram o imóvel em Primeira e Especial Hipoteca a Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.10 (12/03/2026)** averbação para constar penhora da metade ideal (50%) do imóvel pertencente a Francisco Libio Paula Martins (Penhora Exequenda).

OBS1: Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 639 dos autos, o imóvel está situado à Rua dos Jequitibas nº 98, Samambaia, Praia Grande/SP, no local há uma casa térrea fechada com tapume de madeira e placa de metal, muro pintado de azul mas completamente descascada a pintura, a casa possui danos aparente no muro e no telhado, estando bem deteriorada, tendo sua área construída comprometida. Avaliação R\$ 180.000,00 em Julho de 2024.

OBS2: Conforme fls. 670/671 dos autos, a Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA, cessionária dos créditos de hipoteca do imóvel informou que não há débitos de hipoteca com relação ao imóvel. Para fins de confecção do termo de quitação é necessário enviar e-mail para atendimento@emgea.gov.br.

OBS3: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Praia Grande, constam débitos de IPTU (1993 à 2024) em dívida ativa no valor de R\$ 49.353,76 até 27/05/2026.

OBS4: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS5: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 196.465,25 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 231.050,76 (setembro/2025 – Fls. 676-678).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/07/2026 às 13h00min, e termina em 03/08/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 03/08/2026 às 13h01min, e termina em 24/08/2026 às 13h00min.

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 80% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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 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.

Fica o executado FRANCISCO LIBIO PAULA MARTINS, seu cônjuge e coproprietária CELIA REGINA SILVA PAULA MARTINS, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, as terceiras interessadas CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/03/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André/SP, 8 de maio de 2026.

FERNANDA DE ALMEIDA PERNAMBUCO
JUIZ DE DIREITO