EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação dos executados **CARLOS ALBERTO LUZ RIBEIRO** (CPF: 116.311.148-16), seu cônjuge **ANDREZA RANIEL DE OLIVEIRA RIBEIRO** (CPF: 326.416.968-19), os credores hipotecários **AUGUSTO DE CASTRO LIMA** (CPF: 013.177.848-04), seu cônjuge **ALICE MARIA GOTTARDI DE CASTRO LIMA** (CPF: 265.191.218-27), os credores **RALF LEANDRO PANUCHI** (CPF: 268.008.598-18), **GILMAR COUTINHO SANTIAGO** (CPF: 023.521.788-35), seus cônjuges se casados forem, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA** (CNPJ: 45.511.847/0001-79) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0016277-68.2018.8.26.0032,** em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **REIS ALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 02.893.118/0001-11).

O Dr. **HEBER GUALBERTO MENDONÇA**, 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 - Lote de terreno sob nº 19 da quadra nº 14, situado na Alameda Doze, no loteamento denominado "Copacabana Residencial Park", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 15,00m de frente, igual medida nos fundos, por 35,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 525,00m², confrontando-se pela frente com a referida Alameda Doze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com a área verde 08, pelo lado esquerdo com o lote nº 18, e nos fundos com a área verde 08, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 1.91.00.05.0012.00 (maior área). Matrícula nº 68.548 do 1º CRI de Araçatuba/SP**. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 68.548, conforme **Av.02 (22/02/2006)** averbação para constar hipoteca do imóvel em favor de Augusto de Castro Lima e Alice Maria Gottardi de Castro Lima. **Av.03 (13/01/2020)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Ralf Leandro Panuchi e Gilmar Coutinho Santiago, Processo nº 0017479-85.2015.8.26.0032 da 3ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP. **Av.04 (20/07/2023)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS[1]: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 352/399 dos autos, o Lote nº 19 da Quadra nº 14 está situado na Alameda Doze s/n, Loteamento Copacabana Residencial Park, Araçatuba/SP. Avaliação R$ 276.429,83 (Setembro de 2025).

OBS[2]: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Araçatuba ante a desatualização do número de contribuinte junto à matrícula do imóvel.

OBS[3]: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 283.664,46 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 82.892,14 (julho/2025 - fls. 343/347).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Estella Ferreira Martinez, liberado nos autos em 11/05/2026 às 17:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016277-68.2018.8.26.0032 e código HO7o5P53.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/07/2026 às 13h40min, e termina em 06/07/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 06/07/2026 às 13h41min, e termina em 27/07/2026 às 13h40min.

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 (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; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 80% do valor de avaliação atualizado.

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 lanço (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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Estella Ferreira Martinez, liberado nos autos em 11/05/2026 às 17:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016277-68.2018.8.26.0032 e código HO7o5P53.

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 a 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.

Ficam os executados CARLOS ALBERTO LUZ RIBEIRO, seu cônjuge ANDREZA RANIEL DE OLIVEIRA RIBEIRO, os credores hipotecários AUGUSTO DE CASTRO LIMA, seu cônjuge ALICE MARIA GOTTARDI DE CASTRO LIMA, os credores RALF LEANDRO PANUCHI, GILMAR COUTINHO SANTIAGO, seus cônjuges se casados forem, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/05/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba/SP, 06 de maio de 2026.

HEBER GUALBERTO MENDONÇA
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Estella Ferreira Martinez, liberado nos autos em 11/05/2026 às 17:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016277-68.2018.8.26.0032 e código HO7o5P53.