

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS PESSOAIS E AQUISITIVOS DECORRENTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL COM OPÇÃO DE COMPRA de bem imóvel e para intimação do requerido **MARCEL FERNANDES DE FREITAS** (CPF: 302.035.868-08), credores **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA** (CNPJ: 45.511.847/0001-79), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0009265-27.2023.8.26.0032**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **RENATA FERREIRA** (CPF: 136.933.048-07).

O Dr. Sérgio Ricardo Biella, 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 PESSOAIS E AQUISITIVOS DECORRENTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL COM OPÇÃO DE COMPRA - Lote de terreno sob nº 07 da quadra nº 5, situado na Rua Manoel Rodrigues Gomes (AV.03) 695 (AV.06), no loteamento denominado Conjunto Residencial Toyokazu Kawata (AV.05), nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 8,50m de frente, igual medida nos fundos, por 19,50m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 165,75, confrontando-se pela frente com a referida Rua Dez, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote nº 06; pelo lado esquerdo com o lote nº 08; e nos fundos com o lote nº 14, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 2130009007201940100. Matrícula nº 61.288 do 01ª CRI de Araçatuba/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 61288, conforme **AV.02 (30/01/2006)**, outro ônus real, ARRENDAMENTO (PAR).

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação, acostado às fls. 46 dos autos principais, sobre o presente terreno fora erigido um imóvel com a área construída de 87,04m². A Caixa Econômica Federal firmou com Marcel Fernandes de Freitas o Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento Residencial com Opção de Compra em 10 de maio de 2007, sendo o presente imóvel objeto do referido contrato. O arrematante se sub-rogará na posição de arrendatário para fins de regularização dominial, arcando com eventuais custas.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.583,88 até 30/10/2025 conforme informado em fls. 172/173.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 214.775,35 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/08/2026 às 14h00min, e termina em 31/08/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 31/08/2026 às 14h01min, e termina em 21/09/2026 às 14h00min.

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 50% 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 50% 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 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.

12 - 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.

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.

Fica o requerido MARCEL FERNANDES DE FREITAS, bem como os credores CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, terceiro interessado FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA, 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. Araçatuba, 30 de junho de 2026.

SÉRGIO RICARDO BIELLA
JUIZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARAÇATUBA****FORO DE ARAÇATUBA****4ª VARA CÍVEL****PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba-SP - CEP 16015-925****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****Telefone: (18) 2102-9530 - E-mail: upj1a6cvaracatuba@tjsp.jus.br****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0009265-27.2023.8.26.0032**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente: **Renata Ferreira**
Executado: **Marcel Fernandes de Freitas**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **ADEILSON FERREIRA NEGRI**

Vistos.

1. Fl. 283 - Aprovo a minuta apresentada, dispensando-se a publicação do edital em jornal de ampla circulação.

2. Oficie-se ao leiloeiro informando a autorização para divulgação e venda do bem, cumprindo-se, quanto ao mais, no que couber, o despacho de fls. 67/70.

3. Intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

4. Atente-se a serventia quanto à intimação das pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, bem como quanto ao cumprimento do disposto no Comunicado CG 605/07 que DETERMINA aos Ofícios Judiciais do Estado de São Paulo que comuniquem ao INCRA as designações de hastas públicas envolvendo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARAÇATUBA****FORO DE ARAÇATUBA****4ª VARA CÍVEL****PRAÇA DR. MAURÍCIO MARTINS LEITE, 60, EDIFÍCIO DO FÓRUM,
Araçatuba-SP - CEP 16015-925****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****Telefone: (18) 2102-9530 - E-mail: upj1a6cvaracatuba@tjsp.jus.br**

imóveis rurais com área superior a 04 módulos fiscais, informação que pode ser extraída das certidões dos imóveis.

5. Via digitalmente assinada desta decisão servirá como ofício.

6. Ficam as partes cientificadas de que, a partir de 18/05/2026, o E. TJSP iniciará o cronograma de migração dos processos para o sistema Eproc. Por se tratar de transição gradativa (com prazo de até 12 meses), cabe aos advogados observar o momento da migração deste caso concreto, sendo indispensável o cadastro antecipado no sistema Eproc para a regular atuação nos autos.

Int.

Araçatuba, 24 de julho de 2026.

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