

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **R.C. AUTO POSTO GUARANI LTDA** (CNPJ: 49.625.601/0001-89), na pessoa de seu representante legal, **JOEL CARLOS DIAS** (CPF: 375.344.408-15), seu cônjuge **MARIA LUCIA GOMES DIAS** (CPF: 105.574.898-90), **ARLETE FACCHETTI** (CPF: 683.494.328-53), seu cônjuge se casada for, o credor **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ITAPARICA** (CNPJ: 03.353.709/0001-69), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** (CNPJ: 46.177.531/0001-55), os credores hipotecário **SÉRGIO REBELLATO NEGRINI** (CPF: 529.025.798-53), seu cônjuge **MARTA REGINA DIAS NEGRINI** (CPF: 161.671.468-96), a terceira interessada **LUCIANA GOMES DIAS**, seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação da Carta Precatória, **Processo nº 1009797-17.2017.8.26.0477**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O(A) Dr(a). Eduardo Hipolito Haddad, MM. Juiz(a) 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 - Apartamento nº 71, localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento do Edifício Residencial Itaparica, situado na Avenida São Francisco de Assis nº 236, esquina com a Rua Deputado Laércio Corte, no loteamento Conjunto Sete Belo, Praia Grande/SP, com a área útil de 88,34m², área comum de 43,277m², área total de 131,617m², e a fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum de 2,8110% do todo, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte.

Contribuinte Municipal nº 2.07.03.001.013.0071. Matrícula nº 78.483 do 1º CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS: Constan na Matrícula nº 78.483, conforme **R.03 (05/04/2005)** hipoteca do imóvel em favor de Sérgio Rebellato Negrini e seu cônjuge Marta Regina Dias Negrini. **AV.04 (07/10/2015)** averbação para constar penhora exequenda. **AV.05 (11/05/2016)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Petrobrás Distribuidora S/A, Processo nº 0039589-75.2005.8.26.0114 da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **AV.06 (09/06/2020)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Edifício Residencial Itaparica, Processo nº 0012412-94.2017.8.26.0477 da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. **Av.07 (11/08/2021)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Edifício Residencial Itaparica, Processo nº 0023608-76.2008-8.26.0477 da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP.

OBS1: Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça, o Apartamento nº 71 do Edifício Residencial Itaparica está situado na Avenida São Francisco de Assis nº 236, Caiçara, Praia Grande/SP. Avaliação R\$ 210.000,00 (abril de 2017).

OBS2: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Praia Grande, constam débitos de IPTU (1998 à 2025) no valor de R\$ 288.462,92 até 01/09/2026.

OBS3: Conforme fls. 548/573 dos autos, existem 02 processos de cobrança de despesas condominiais movidos pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPARICA, processo 0012412-94.2017.8.26.0477 da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP e processo 0023608-76.2008.8.26.0477 da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP, no qual perfaz o importe de R\$ 378.771,18, atualizado até 01/09/2023.

OBS4: 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\$ 331.641,01 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 92.209,02 (maio/2019).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 10:30, e termina em 04/11/2026 às 10:30; 2ª Praça começa em 04/11/2026 às 10:31, e termina em 26/11/2026 às 10:30.

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 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).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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 ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitado na posse do imóvel. 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 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 o(a) leiloeiro(a) 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 R.C. AUTO POSTO GUARANI LTDA, na pessoa de seu representante legal, JOEL CARLOS DIAS, seu cônjuge MARIA LUCIA GOMES DIAS, ARLETE FACCHETTI, seu cônjuge se casada for, o credor EDIFÍCIO RESIDENCIAL ITAPARICA, na pessoa de seu representante legal, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, os credores hipotecário SÉRGIO REBELLATO NEGRINI, seu cônjuge MARTA REGINA DIAS NEGRINI, a terceira interessada LUCIANA GOMES DIAS, seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/08/2008. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande/SP, 03 de setembro de 2026.