

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MARISA CENCI** (CPF: 202.443.138-06), **MARIA HELENA MONTOCARO DE TOLEDO** (CPF: 047.213.278-46), coproprietário(a) **MARIA CECÍLIA RIBEIRO DE TOLEDO PEIXOTO** (CPF: 034.161.218-99), credores **JOSÉ ANTONIO DE CARVALHO PRESTES** (CPF: 240.778.288-72), **ROBERTO HANSTED OLIVEIRA JUNIOR** (CPF: 732.302.008-53), usufrutuário(a) **OLDEMAR RIBEIRO DE TOLEDO** (CPF: 142.658.008-82), **MARIA HELENA MOLTOCARO DE TOLEDO** (CPF: 047.213.278-46), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem, terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA** (CNPJ: 46.634.044/0001-74) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0004913-04.2019.8.26.0602**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **JOSÉ ANTONIO DE CARVALHO PRESTES** (CPF: 240.778.288-72).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, 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 - NUA-PROPRIEDADE -O prédio sob o nº 220 da Rua Julio Prestes, edificado em parte do lote nº 402, da quadra 14 da Vila Carvalho, medindo 9,00 metros de largura, tanto na frente como nos fundos, por 25,00 metros de comprimento de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 404 e de outro lado e fundos com Joel Tozato Bolonha. **Contribuinte nº 44.23.73.0354.01.000. Matrícula nº 51.650 do 01ª CRI de Sorocaba/SP.**

ÔNUS: Matrícula nº 51650, conforme **R.02(19/07/1985)**, , USUFRUTO em favor de OLDEMAR RIBEIRO DE TOLEDO e sua mulher MARIA HELENA MOLTOCARO, **AV.11(17/08/2018)**, , PENHORA, fica a parte ideal de 1/3 da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 4000380-64.2013.8.26.056201, perante a 7ª Vara Cível de Santos/SP, movida por ROBERTO HANSTED OLIVEIRA JUNIOR, **AV.12(05/07/2019)**, , PENHORA, fica a parte ideal de 1/3 da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 387-2018, perante a 5ª Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP, movida por JOSÉ ANTONIO DE CARVALHO PRESTES, **AV.13(13/09/2019)**, , PENHORA, fica a parte ideal de 1/3 da nua propriedade do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 389-2018, perante a 5ª Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP, movida por JOSÉ ANTONIO DE CARVALHO PRESTES.

PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS: Constan Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0022542-25.2018.8.26.0602 Conforme fls.232/235. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 1002362-92.2023.8.26.0602 Conforme fls. 306/308.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 211/224 - AUTOS, o presente imóvel consiste em uma residência unifamiliar - sobrado, com garagem coberta para 02 veículos, com a área construída de 97,00m² e área total de terreno de 225,00m².

DÉBITOS: Consta débito de IPTU de R\$280,12 até 28/02/2026. Supostos débitos inscritos em dívida ativa, não foram averiguados pois tal pesquisa é realizada pessoalmente em um dos postos dispostos na cidade de Sorocaba.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 445.972,52 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

AVALIAÇÃO ORIGINAL – R\$390.000,00 (julho/2023 – fls. 211/224)

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 55.443,94 (fevereiro/2019).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/10/2026 às 10:00, e termina em 23/10/2026 às 10:00; 2ª Praça começa em 23/10/2026 às 10:01, e termina em 12/11/2026 às 10:00.

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 86,67% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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

13 - 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 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@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.

Ficam o(s) requerido(s) MARISA CENCI, MARIA HELENA MONTOCARO DE TOLEDO, coproprietário(a) MARIA CECÍLIA RIBEIRO DE TOLEDO PEIXOTO, bem como os credores JOSÉ ANTONIO DE CARVALHO PRESTES, ROBERTO HANSTED OLIVEIRA JUNIOR, usufrutuário(a) OLDEMAR RIBEIRO DE TOLEDO, MARIA HELENA MOLTOCARO DE TOLEDO, terceiro interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/07/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 28 de julho de 2026.

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO