EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação das executadas **WORKS OF HEAVEN LTDA** (CNPJ: 34.007.125/0001-65), **CLARICE PORTILIO ARISA** (CPF: 255.244.728-79), terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE PAULISTA** (CNPJ: 51.455.087/0001-22) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1002912-26.2023.8.26.0008,** em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S.A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH, 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 - UM TERRENO URBANO designado LOTE n° 80 do lugar denominado "CHÁCARA DO PLANALTO", antigamente conhecido como Maracanduva, do Bairro de São João, no Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia - SP, o perímetro do imóvel descrito, está georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice E de coordenada E: 296.147,464 e N: 7.387.250,078, do vértice I segue até o vértice D, de coordenada E: 296.124,308 N: 7.387.245,521, no azimute de 258°52'04", na extensão de 23,60 metros, limita-se por divisa, confrontando com Estrada do Centro, do vértice B segue até o vértice I, de coordenada E: 296.120,386 e N: 7.387.248,152, no desenvolvimento de curva circular com 5,00 metros, formado por arco de raio 4,31 metros e ângulo central 63°15'15", pelo azimute de 303°48'40", na extensão de 4,73 metros, confrontando com a confluência da Estrada do Centro com a Estrada da Divisa, do vértice A segue até o vértice H, de coordenada E: 296.113,611 e N: 7.387.288,087, no azimute de 350°33'56", na extensão de 41,29 metros; do vértice H segue até o vértice G, de coordenada E: 296.118,367 e N: 7.387.299,204, no desenvolvimento de curva circular com 12,10 metros, formado por arco de raio 9,82 metros e ângulo central 70°37'07" e pelo azimute de 244°51'17", na extensão de 11,36 metros; do vértice G segue até o vértice M, de coordenada E: 296.128,722 e N: 7.387.306,022, no azimute de 52°37'28", na extensão de 12,40 metros, do vértice A ao vértice M limita-se por divisa, confrontando com Estrada da Divisa; do vértice M até o vértice N, de coordenada E: 296.138,315 e N: 7.387.277,386, no azimute de 161°28'40", na extensão de 30,20 metros; finalmente do vértice N segue até o vértice A (inicial da descrição), no azimute de 161°28'40", na extensão de 28,80 metros, confrontando do vértice M ao vértice I com Residencial Vila do 40 pelo Lote 81 e lote 7, objeto da matrícula 132.336 deste RI Cotia, fechando assim o perímetro acima descrito, encerrando a área total de 1.234,18 metros quadrados.

Contribuinte nº 23153.13.66.0001.00.000. Matrícula nº 150.058 do 01º CRI de Cotia/SP.

OBS 01: Conforme consta no laudo de avaliação de evento nº 182, há divergência entre as áreas constantes da matrícula e do cadastro municipal, sendo 1.234,18 m² e 1.003,70 m², respectivamente, cabendo ao interessado verificar a divergência.

OBS 02: Não constam débitos de IPTU referentes ao exercício atual. Todavia, não foi possível consultar a existência de eventuais débitos inscritos em dívida ativa.

Ademais, conforme informações disponíveis no site da Prefeitura, o imóvel está localizado na Estrada do Centro, nº 13, Lote 80, do loteamento denominado Chácara do Planalto, no Município de Vargem Grande Paulista/SP.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 150.058, conforme **AV.02 (26/06/2023)**, premonitória, Processo nº 1001912-88.2023.8.26.0008, 4ª Vara Cível Regional do Tatuapé, **AV.03 AV.05 (13/09/2023)**, premonitória e PENHORA EXEQUENDA, Processo nº 1002912-26.2023.8.26.0008, 3ª Vara Cível Regional do Tatuapé, **AV.04 (17/07/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0007814-39.2023.8.26.0008, 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 320.000,00 (setembro/2025)

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADA - R$ 335.914,47 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 1.009.560,87 (outubro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/11/2026 às 11h40min, e termina em 27/11/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 27/11/2026 às 11h41min, e termina em 17/12/2026 às 11h40min.

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 bem arrematado deverá ser depositado 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - 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 - 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 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 as executadas WORKS OF HEAVEN LTDA, CLARICE PORTILIO ARISA, terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE PAULISTA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 19/11/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de outubro de 2026.

_____

RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH
JUIZ DE DIREITO