

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS ADQUIRIDOS SOBRE A PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação do executado **RENATO ELI DA SILVA** (CPF: 205.864.998-22), seu cônjuge se casado for, o coproprietário **VICENTE ANTONIO DA SILVA** (CPF: 678.706.278-87), seu cônjuge se casado for, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA** (CNPJ: 46.523.130/0001-00) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Execução de Alimentos), **Processo nº 0000397-65.2022.8.26.0268**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA/SP**, requerida por **ESTER FELIX DOS SANTOS SILVA**, representada por sua genitora **CINTIA FELIX DOS SANTOS** (CPF: 376.627.198-98).

O(A) Dr(a). **MARINA MEZZARANA KIYAN**, 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 BEM: DIREITOS ADQUIRIDOS SOBRE A PARTE IDEAL DE 50% DA ÁREA DO IMÓVEL, cuja descrição se encontra na Clausula Segunda do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (fls. 134/137), e que segue transcrita: "Clausula Segunda - O Senhor **VENDEDOR** (Vicente Antonio da Silva) declara ser legítimo possuidor do **TERRENO**, conforme contrato de compra e venda adquirido em 27 de novembro de 1979, designado como o lote de nº 02, constituído de uma área de 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) com as seguintes confrontações, mede 15,00 metros de frente para a Estrada Comodoro, do lado esquerdo mede 24,00 metros do lado direito mede 27,00 metros e nos fundos mede 15,00 metros, estando o senhor **COMPRADOR** (Renato Eli da Silva) adquirindo apenas 50% (cinquenta por cento) da área total que é de 187,50m² (cento e oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados) compreendendo o lado direito do Terreno, com as seguintes medidas 7,50 metros de frente para a Estrada Comodoro, lado direito mede 27,00 metros, lado esquerdo medindo mais ou menos 24,00 metros e nos fundos mede 7,50 metros. Com uma casa em alvenaria de 03 cômodos com banheiro já de propriedade do então comprador e uma casa com cinco cômodos e dois banheiros do então vendedor, onde a um combinado entre as partes que o vendedor ficará recebendo aluguel deste imóvel até em quando vida ele tiver como parte ainda de complemento de pagamento, após morte não terá que ser paga mais nenhum valor para os herdeiros ou sucessores. Inscrito no Cadastro Municipal de Itapeçerica da Serra nº 23463.51.04.0197.01.000-02.

OBSERVAÇÕES: **1)** Conforme fls. 154/155 dos autos, o referido imóvel não possui matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, apenas inscrição à municipalidade de Itapeçerica da Serra, referente ao IPTU. **2)** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 188/233 dos autos, sobre o terreno descrito está erigida benfeitorias residenciais composta por 03 (três) casas e 01 (um) salão comercial, situados na Estrada Comodoro nº 116, Jardim Sonia Maria, Itapeçerica da Serra/SP. Avaliação R\$ 332.500,00 (outubro de 2024). **3)** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante. **4)** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL (100%) - R\$ 364.543,94 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL PENHORADA (50%) - R\$ 182.271,97 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 19.863,13 (junho/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/09/2026 às 10h00min, e termina em 24/09/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 24/09/2026 às 10h01min, e termina em 14/10/2026 às 10h00min.

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 - A comissão devida será de 3% (três 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@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.

Fica o executado RENATO ELI DA SILVA, seu cônjuge se casado for, o coproprietário VICENTE ANTONIO DA SILVA, seu cônjuge se casado for, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/11/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapecerica da Serra/SP, 29 de julho de 2026.

MARINA MEZZARANA KIYAN
Juíz(a) de Direito