

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação da executada **INOVVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP** (CNPJ: 27.289.037/0001-38), na pessoa de seu representante legal, os credores **JOÃO CAITANO COUTINHO** (CPF: 147.021.368-01), **RENATO LORIATO** (CPF: 140.206.558-20), **LIDIANE DIAS LORIATO** (CPF: 290.285.658-09), **DIEGO DE SOUZA OLIVEIRA** (CPF: 226.231.358-00), **FLORIANO FERREIRA DOS REIS FILHO** (CPF: 250.505.158-58), bem como seus cônjuges se casados forem, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004722-08.2022.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **CLECIO DE LIMA SALES** (CPF: 224.782.478-10).

O Dr. JOSÉ AUGUSTO FRANCA JÚNIOR, 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Uma Gleba de terras com a área de 13,4991ha, situada no Bairro Morro Grande de Anhumas, zona rural do Município de Vargem, desta comarca de Bragança Paulista/SP, apresentando as seguintes descrições: faz frente para o lado par (direito) da Estrada Municipal Manoel Martins Barbosa, que se inicia a 3.050,00m do lado par (direito) Estrada Municipal que liga Pedra Bela ao Município de Vargem, o imóvel está inserido no quarteirão formado pela Estrada Municipal Manoel Martins Barbosa, Estrada Municipal que liga Pedra Bela ao Município de Vargem, Rodovia Fernão Dias Br 381 e a Estrada Municipal que liga Bragança Paulista ao Município de Vargem; inicia seu perímetro no vértice: CWAE-M-1261, de coordenadas (Longitude: -46º24'53.733", Latitude -22º49'37.538" e Altitude: 847,15m); situado no canto da divisa com o imóvel da matrícula 19.073; propriedade de Eleonora Rocha Menezes, Eraldo Menezes, Aureliano Menezes, Hercules Menezes, Cesar Menezes, Gabriel Menezes e Guilherme Menezes; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 19.073; propriedade de Eleonora Rocha Menezes, Eraldo Menezes, Aureliano Menezes, Hercules Menezes, Cesar Menezes, Gabriel Menezes e Guilherme Menezes; com os seguintes azimutes e distâncias: 127º42' e 54,56m até o vértice CWAE-M-1262, (Longitude: 46º24'52.231", Latitude -22º49'38.636" e Altitude: 850,83m); 109º26' e 11,06m até o vértice CWAE-M-1263, (Longitude: -46º24'51.866", Latitude -22º49'38.759" e Altitude: 852,13m); 127º13' e 20,91m até o vértice CWAE-M-1264, (Longitude: -46º24'51.286", Latitude -22º49'39.176" e Altitude: 855,81m); 78º39' e 14,37m até o vértice CWAE-M-1265, (Longitude: -46º24'50.791", Latitude -22º49'39.088" e Altitude: 856,72m); e 94º13' e 28,77m até o vértice CWAE-M-1266, (Longitude -46º24'49.785", Latitude -22º49'39.166" e Altitude: 859,51m); 70º25' e 21,94m até o vértice CWAE-M-1267, (Longitude: -46º24'49.058", Latitude -22º49'38.933" e Altitude: 860,78m); 132º54' e 12,80m até o vértice CWAE-M-1268, (Longitude: -46º24'48.732", Latitude -22º49'39.220" e Altitude: 862,98m); 156º46' e 29,70m até o vértice CWAE-M-1269, (Longitude: -46º24'48.331", Latitude -22º49'40.110" e Altitude: 867,79m); 157º10' e 43,31m até o vértice CWAE-M-1270, (Longitude: -46º24'47.755", Latitude -22º49'41.413" e Altitude: 873,75m); 102º00' e 94,85m até o vértice CWAE-M-1271, (Longitude: -46º24'44.507", Latitude -22º49'42.084" e Altitude: 875,69m); 123º16' e 36,16m até o vértice CWAE-M-1272, (Longitude: -46º24'43.454", Latitude -22º49'42.739" e Altitude: 884,40m); 56º32' e 14,78m até o vértice CWAE-M-1273, (Longitude: 46º24'43.018", Latitude -22º49'42.477" e Altitude: 880,29m); 117º01' e 6,67m até o vértice CWAE-M-1274, (Longitude: -46º24'42.811", Latitude -22º49'42.578" e Altitude: 880,28m); 46º13' e 24,28m até o vértice CWAE-M-1275, (Longitude: -46º24'42.191", Latitude -22º49'42.037" e Altitude: 886,13m); 17º54' e 51,13m até o vértice CWAE-M-1276, (Longitude -46º24'41.623", Latitude -22º49'40.460" e Altitude: 893,97m); 60º28' e 48,01m até o vértice CWAE-M-1277, (Longitude: -46º24'40.150", Latitude -22º49'39.704" e Altitude: 896,54m); deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 18.372; propriedade de Amado Senziani C/C Antonia Faria Senziani, Judith Senziani Leme C/C José Aparecido Leme, Benedito Ceniziani, Maria Senziani de Paula, Antonia Senziani de Souza C/C Augusto Pinto de Souza, Luis Senziani C/C Maria de Lourdes Leme Senziani, Basílio Senziani C/C Aparecida Russi Senziani, João Senciani C/C Odila Aparecida Ferreira Senciani, Lázara Senciani Gomes C/C Lairton Gomes, Antonia Aparecida Senziani Pereria C/C Aristeu Albino Pereira, Leonor Senciani Leonardi C/C Luiz Gonzaga Leonardi, Lourdes

Senciani C/C Wilson Senciani, Alzira Senciani de Oliveira C/C João Batista de Oliveira, Luiz Senciani C/C Maria Antonia Leme Senciani, Aurora Senciani, José Domingos Senziani, Antonio Carlos de Faria e Dr. Paulo Donizeti de Faria C/C Silmara Pereira Faria; com os seguintes azimutes e distâncias: 201°48' e 218,37m até o vértice CWAE-M-1278, (Longitude: -46°24'43.061", Latitude -22°49'46.268" e Altitude: 923,49m); 205°04' e 25,03m até o vértice CWAE-M-1279, (Longitude: -46°24'43.433", Latitude -22°49'47.005" e Altitude: 925,86m); 195°55' e 116,77m até o vértice CWAE-M-1280, (Longitude: -46°24'44.556", Latitude -22°49'50.655" e Altitude: 936,93m); 197°10' e 42,12m até o vértice CWAE-M-1281, (Longitude: -46°24'44.992", Latitude -22°49'51.963" e Altitude: 940,78m); 195°19' e 37,87m até o vértice CWAE-M-1282, (Longitude: -46°24'45.343", Latitude -22°49'53.150" e Altitude: 944,11m); deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 35.061, propriedade de José Ferreira da Silva C/C Cassilda de Toledo Silva, Argemiro Ferreira da Silva C/C Oraide Conceição da Silva, Joaquim Ferreira da Silva C/C Jandyra Negretti da Silva, Sebastião Ferreira da Silva C/C Isabel Mendes da Silva, João Benedicto Ferreira da Silva C/C Francisca Russi da Silva e Pedro Lázaro da Silva C/C Benedicta Sensiani da Silva; com os seguintes azimutes e distâncias: 264°18' e 26,65m até o vértice CWAE-M-1283, (Longitude: -46°24'46.273", Latitude -22°49'53.236" e Altitude: 946,17m); 266°46' e 37,73m até o vértice CWAE-M-1284, (Longitude: -46°24'47.594", Latitude -22°49'53.305" e Altitude: 949,08m); 176°15' e 26,70m até o vértice CWAE-M-1285, (Longitude: -46°24'47.533", Latitude - 22°49'54.171" e Altitude: 949,51m); 168°27' e 18,68m até o vértice CWAE-M-1286, (Longitude: -46°24'47.402", Latitude -22°49'54.766" e Altitude: 947,83m); 154°49' e 31,72m até o até o vértice CWAE-M-1287, (Longitude: -46°24'46.929", Latitude - 22°49'55.699" e Altitude: 944,97m); 246°45' e 20,27m até o até o vértice CWAE-M-1288, (Longitude: -46°24'47.582", Latitude -22°49'55.959" e Altitude: 943,57m); 159°46' e 5,44m até o até o vértice CWAE-M-1289, (Longitude: - 46°24'47.516", Latitude -22°49'56.125" e Altitude: 943,45m); 152°24' e 10,59m até o até o vértice CWAE-M-1290, (Longitude: -46°24'47.344", Latitude -22°49'56.430" e Altitude: 943,22m); 147°50' e 31,18m até o vértice CWAE-M-1291, (Longitude: -46°24'46.762", Latitude -22°49'57.288" e Altitude: 940,36m); 152°10' e 20,94m até o vértice CWAE-M-1292, (Longitude: -46°24'46.421", Latitude -22°49'57.891" e Altitude: 938,89m); 152°12' e 10,71m até o vértice CWAE-M-1330, (Longitude: -46°24'46.244", Latitude -22°49'58.198" e Altitude: 938,14m); deste, segue confrontado e fazendo frente para o lado impar (esquerdo) de um caminho particular, dentro do imóvel da matrícula 35.061 de propriedade de José Ferreira da Silva C/C Cassilda de Toledo Silva, Argemiro Ferreira da Silva C/C Oraide Conceição da Silva, Joaquim Ferreira da Silva C/C Jandyra Negretti da Silva, Sebastião Ferreira da Silva C/C Isabel Mendes da Silva, João Benedicto Ferreira da Silva C/C Francisca Russi da Silva e Pedro Lázaro da Silva C/C Benedicta Sensiani da Silva; com os seguintes azimutes e distâncias: 286°02' e 23,28m até o vértice CWAE-P-0831, (Longitude: - 46°24'47.027", Latitude - 22°49'57.982" e Altitude: 938,77m); 299°09' e 9,54m até o vértice CWAE-P-0832, (Longitude: -46°24'47.319", Latitude -22°49'57.831" e Altitude: 937,18m); 318°06' e 16,78m até o vértice CWAE-P-0833, (Longitude: -46°24'47.712", Latitude -22°49'57.425" e Altitude: 934,39m); 329°54' e 15,75m até o vértice CWAE-P-0834, (Longitude: -46°24'47.989", Latitude -22°49'56.982" e Altitude: 931,77m); 314°31' e 16,32m até o vértice CWAE-P-0835, (Longitude: -46°24'48.397", Latitude -22°49'56.610" e Altitude: 929,10m); 301°26' e 16,04m até o vértice CWAE-P-0836, (Longitude: -46°24'48.877", Latitude -22°49'56.338" e Altitude: 926,48m); 288°40' e 13,55m até o vértice CWAE-P-0837, (Longitude: -46°24'49.327", Latitude 22°49'56.197" e Altitude: 924,30m); 267°17' e 20,87m até o vértice CWAE-P-0838, (Longitude: -46°24'50.058", Latitude -22°49'56.229" e Altitude: 921,14m); 263°29' e 19,29m até o vértice CWAE-P-0839, (Longitude: -46°24'50.730", Latitude -22°49'56.300" e Altitude: 918,13m); 275°50' e 10,29m até o vértice CWAE-P-0840, (Longitude: -46°24'51.089", Latitude - 22°49'56.266" e Altitude: 916,46m); 288°59' e 14,08m até o vértice CWAE-P-0841, (Longitude: -46°24'51.556", Latitude -22°49'56.117" e Altitude: 914,20m); 307°54' e 25,59m até o vértice CWAE-P-0842, (Longitude: - 46°24'52.264", Latitude -22°49'55.606" e Altitude: 910,42m); 310°35' e 22,27m até o vértice CWAE-P-0843, (Longitude: -46°24'52.857", Latitude -22°49'55.135" e Altitude: 907,05m); 300°57' e 24,94m até o vértice CWAE-P-0844, (Longitude: -46°24'53.607", Latitude -22°49'54.718" e Altitude: 903,28m); 310°42' e 8,54m até o vértice CWAE-P-0845, (Longitude: -46°24'53.834", Latitude -22°49'54.537" e Altitude: 902,11m); 352°19' e 10,24m até o vértice CWAE-M-1331, (Longitude: -46°24'53.882", Latitude -22°49'54.207" e Altitude: 900,88m); deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 35.061; propriedade de José Ferreira da Silva C/C Cassilda de Toledo Silva, Argemiro Ferreira da Silva C/C Oraide Conceição da Silva, Joaquim Ferreira da Silva C/C Jandyra Negretti da Silva,

Sebastião Ferreira da Silva C/C Isabel Mendes da Silva, João Benedicto Ferreira da Silva C/C Francisca Russi da Silva e Pedro Lázaro da Silva C/C Benedicta Sensiani da Silva; com os seguintes azimutes e distâncias: 73°51' e 32,66m até o vértice CWAE-M-1332, (Longitude: -46°24'52.782", Latitude -22°49'53.912" e Altitude: 917,84m); 80°50' e 55,43m até o vértice CWAE-M-1333, (Longitude: -46°24'50.863", Latitude -22°49'53.625" e Altitude: 946,57m); 21°55' e 116,34m até o vértice CWAE-M-1334, (Longitude: -46°24'49.340", Latitude -22°49'50.117" e Altitude: 953,87m); 293°15' e 54,91m até o vértice CWAE-M-1335, (Longitude: -46°24'51.109", Latitude -22°49'49.412" e Altitude: 927,74m); 284°59' e 71,62m até o vértice CWAE-M-1336, (Longitude: -46°24'53.535", Latitude -22°49'48.810" e Altitude: 893,68m); 293°03' e 15,71m até o vértice CWAE-M-1337, (Longitude: -46°24'54.042", Latitude -22°49'48.610" e Altitude: 886,39m); 306°44' e 17,79m até o vértice CWAE-M-1338, (Longitude: -46°24'54.542", Latitude -22°49'48.264" e Altitude: 878,25m); deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 27.940; propriedade de Edgar Emilio Carella Pena C/C Cleonice Fleire Pinheiro Carella; com os seguintes azimutes e distâncias : 20°33' e 24,84m até o vértice CWAE-M-13329, (Longitude: -46°24'54.236", Latitude -22°49'47.508" e Altitude: 878,48m); 15°28' e 44,88m até o vértice CWAE-M-1340, (Longitude: -46°24'53.816", Latitude -22°49'46.102" e Altitude: 878,89m); 300°00' e 131,74m até o vértice CWAE-M-1341, (Longitude: -46°24'57.816", Latitude -22°49'43.960" e Altitude: 845,98m); deste, segue confrontando e fazendo frente com o lado par (direito) da Estrada Municipal Manoel Martins Barbosa; com os seguintes azimutes e distâncias: 45°36' e 26,36m até o vértice CWAE-P-0846, (Longitude: -46°24'57.156", Latitude -22°49'43.361" e Altitude: 847,39m); 32°16' e 17,47m até vértice CWAE-P-0847, (Longitude: -46°24'56.829", Latitude -22°49'42.881" e Altitude: 848,31m); 31°00' e 36,54m até vértice CWAE-P-0848, (Longitude: -46°24'56.169", Latitude -22°49'41.863" e Altitude: 850,25m); 35°43' e 8,11m até vértice CWAE-P-0849, (Longitude: -46°24'56.003", Latitude -22°49'41.649" e Altitude: 850,68m); 42°22' e 36,98m até vértice CWAE-P-0850, (Longitude: -46°24'55.129", Latitude -22°49'40.761" e Altitude: 848,05m); 34°29' e 14,56m até vértice CWAE-P-0851, (Longitude: -46°24'54.840", Latitude -22°49'40.371" e Altitude: 847,02m); 26°40' e 18,80m até vértice CWAE-P-0852, (Longitude: -46°24'54.544", Latitude -22°49'39.825" e Altitude: 845,71m); 22°47' e 18,25m até vértice CWAE-P-0853, (Longitude: -46°24'54.296", Latitude -22°49'39.278" e Altitude: 844,44m); 12°00' e 21,39m até vértice CWAE-P-0854, (Longitude: -46°24'54.140", Latitude -22°49'38.598" e Altitude: 843,01m); 10°30' e 17,52m até vértice CWAE-P-0855, (Longitude: -46°24'54.028", Latitude -22°49'38.038" e Altitude: 841,82m); 22°38' e 10,37m até o vértice CWAE-P-0856, (Longitude: -46°24'53.888", Latitude -22°49'37.727" e Altitude: 841,08m); 37°37' e 8,31 até vértice CWAE-M-1261, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. CADASTRO: Imóvel cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com os seguintes dados: código do imóvel: 634.034.036.854.9; denominação do imóvel: Sítio Nossa Senhora do Socorro; área total(ha) 16,7427; classificação fundiária: Pequena Propriedade Improdutiva; localização do imóvel: Bairro Morro Grande de Anhumas; município sede do imóvel: Vargem/SP; módulo rural: 10,0258ha; número de módulos rurais: 1,65; módulo fiscal: 16,0000ha; número módulos fiscais: 1,0464; fração mínima de parcelamento: 2,0ha, cujo os dados encontra-se lançados na matrícula 22.871. CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR, sob nº 35563540342761. **Matrícula nº 97.275 do 1º CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 97.275, conforme **Av.03 (11/04/2019)** averbação para constar bloqueio da presente matrícula, requerida por Renato Loriato e Outro, Processo nº 1001661-30.2019.8.26.0099 da 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.04 (17/04/2019)** averbação para constar bloqueio da presente matrícula, requerida por João Caitano Coutinho, Processo nº 1001743-61.2019.8.26.0099 da 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.05 (06/05/2019)** averbação para constar bloqueio da presente matrícula, requerida por Diego de Souza Oliveira e Outro, Processo nº 1002571-57.2019.8.26.0099 da 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.06 (12/02/2025)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.07 (09/04/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Floriano Ferreira dos Reis Filho, Processo nº 0006444-43.2023.8.26.0002 da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Av.08 (29/09/2025)** averbação para constar penhora do

imóvel em favor de Renato Loriato e Lidiane Dias Loriato, Processo nº 0000041-58.2023.8.26.0099 da 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 205 dos autos, a Gleba de terras está situada no bairro Morro Grande de Anhumas, Vargem/SP. Avaliação R\$ 750.000,00 (junho de 2025).

**OBS<sup>2</sup>:** 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\$ 788.026,38 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 80.143,64 (junho/2026 – Fls. 291-296).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/09/2026 às 11h30min, e termina em 11/09/2026 às 11h30min; 2ª Praça começa em 11/09/2026 às 11h31min, e termina em 01/10/2026 às 11h30min.**

**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 50% 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 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.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

**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 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](mailto: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 a executada **INOVVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP**, na pessoa de seu representante legal, os credores **JOÃO CAITANO COUTINHO, RENATO LORIATO, LIDIANE DIAS LORIATO, DIEGO DE SOUZA OLIVEIRA, FLORIANO FERREIRA DOS REIS FILHO**, bem como seus cônjuges se casados forem, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/01/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista/SP, 14 de julho de 2026.

---

**JOSÉ AUGUSTO FRANCA JÚNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**