

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **CARLOS ANTONIO COTRIM DE SOUZA** (CPF: 987.088.647-72), seu cônjuge se casado for, **MARCUS VINICIUS FRANDI BUTOLO** (CPF: 172.860.828-76), seu cônjuge e coproprietária **CRISTIANE DE ALMEIDA MUZZETTI BUTOLO** (CPF: 182.150.958-79), a credora **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA** (CNPJ: 27.142.694/0001-58) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP**, requerida por **SULETE APARECIDA TAVARES** (CPF: 056.550.958-66).

O(A) Dr(a). NAYARA SÔNIA VETTORAZZI, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 – DESCRIÇÃO DO BEM: Nos termos do Art 843, 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.

LOTE 001 - TERRENO UNIFICADO COMPOSTO DOS LOTES 17,18 E 19 DA QUADRA 40, QUE ASSIM SE DESCREVEM:
Matrículas nº 18.680, 18.681 e 18.682, ambas do 1º CRI de Anchieta/ES

01.1 - Um lote de terreno urbano para construção sob o nº 17 (dezessete) da Quadra 40 (quarenta), situado na Rua 26, Loteamento Praia de Ubú - em Ubú, neste Município e Comarca de Anchieta/ES, medindo: frente, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m), confrontando-se com a referida rua; fundos, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m), confrontando-se com o lote 19; de um lado, vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com o lote 18; e do outro lado, vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com o lote 16. **Matrícula nº 18.680 do 1º CRI de Anchieta/ES. ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 18.680, conforme **Av.01 (25/04/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Fazenda Nacional. Processo 004000000849 da 3ª Vara Cível da Comarca de Anchieta/ES. **Av.02 (25/04/2024)** averbação para constar indisponibilidade de bens, Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.03 (25/04/2024)** averbação para constar penhora exequenda, Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.04 (27/04/2026)** averbação para constar indisponibilidade de bens, Processo nº 0010938-96.2015.5.15.0095 da 8ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

01.2 - Um lote de terreno urbano para construção sob o nº 18 (dezoito) da Quadra 40 (quarenta), situado na Rua 26, Loteamento Praia de Ubú - em Ubú, neste Município e Comarca de Anchieta/ES, medindo: frente, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m), confrontando-se com a referida rua; fundos, doze metros e cinquenta centímetros (12,50m), confrontando-se com o lote 19; de um lado, vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com a Rua 14; e do outro lado, vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com o lote 17. **Matrícula nº 18.681 do 1º CRI de Anchieta/ES. ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 18.681, conforme **Av.01 (25/04/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Fazenda Nacional. Processo 004000000849 da 3ª Vara Cível da Comarca de Anchieta/ES. **Av.02 (25/04/2024)** averbação para constar indisponibilidade de bens, Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.03 (25/04/2024)** averbação para constar penhora exequenda, Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.04 (27/04/2026)** averbação para constar indisponibilidade de bens, Processo nº 0010938-96.2015.5.15.0095 da 8ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

01.3 - Um lote de terreno urbano para construção sob o nº 19 (dezenove) da Quadra 40 (quarenta), situado na Rua 14, Loteamento Praia de Ubú - em Ubú, neste Município e Comarca de Anchieta/ES, medindo: frente, doze metros

(12,00m), confrontando-se com a referida rua; fundos, doze metros (12,00m), confrontando-se com o lote 14; de um lado, vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com os lotes 17 e 18; e de outro lado, vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com o lote 20. **Matrícula nº 18.682 do 1º CRI de Anchieta/ES. ÔNUS:** Consta na Matrícula nº 18.682, conforme **Av.01 (25/04/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Fazenda Nacional. Processo 004000000849 da 3ª Vara Cível da Comarca de Anchieta/ES. **Av.02 (25/04/2024)** averbação para constar indisponibilidade de bens, Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.03 (25/04/2024)** averbação para constar penhora exequenda, Processo nº 0004021-36.2019.8.26.0363 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.04 (27/04/2026)** averbação para constar indisponibilidade de bens, Processo nº 0010938-96.2015.5.15.0095 da 8ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os prepostos do leiloeiro, devidamente identificados, a proceder ao agendamento de visitas ao imóvel, incumbindo ao depositário ou responsável por sua guarda franquear o acesso dos interessados.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 318/325 dos autos, os Lotes nº 17, 18 e 19 do Loteamento Praia de Ubu, Município de Anchieta, Espírito Santo, estão localizados à Rua 12 e Rua 14, com vegetação bem alta na maior parte de árvores frutíferas, lotes todos murados, fazendo o contorno dos três lotes unificados, rua sem pavimentação, aproximadamente a 270,00 metros da praia brava, em Ubu/ES. Avaliação R\$ 275.000,00 (julho de 2025).

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

OBS³: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS IMÓVEIS - R\$ 288.193,70 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 66.711,69 (fevereiro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 11h10min, e termina em 28/09/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 28/09/2026 às 11h11min, e termina em 19/10/2026 às 11h10min.

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 em 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 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@portazuk.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 CARLOS ANTONIO COTRIM DE SOUZA, seu cônjuge se casado for, MARCUS VINICIUS FRANDI BUTOLO, seu cônjuge e coproprietária CRISTIANE DE ALMEIDA MUZETTI BUTOLO, a credora FAZENDA NACIONAL, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/01/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi Mirim/SP, 29 de julho de 2026.

NAYARA SÔNIA VETTORAZZI
JUÍZA DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI-MIRIM****FORO DE MOGI MIRIM****3ª VARA**

Av. Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, ., Saúde - CEP

13800-290, Fone: (19) 3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:

upj1a4judmogimirim@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004021-36.2019.8.26.0363**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Susete Aparecida Tavares**
 Executado: **Carlos Antonio Cotrim de Souza e outro**

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELLA CALIANI**

Vistos.

Homologo a minuta do edital apresentada (fls. 478/481), porquanto atende aos requisitos legais e se mostra adequada à realização da alienação judicial, em conformidade com o art. 887 do Código de Processo Civil.

Cientifiquem-se as partes e eventuais interessados de que a alienação do bem penhorado será realizada por meio de leilão judicial eletrônico, a ser conduzido pelo leiloeiro oficial, com captação de lances por intermédio do sítio eletrônico www.portalzuk.com.br, observando-se o seguinte cronograma: *1ª Praça começa em 25/09/2026 às 11h10min, e termina em 28/09/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 28/09/2026 às 11h11min, e termina em 19/10/2026 às 11h10min.*

A sistemática adotada observa os princípios da publicidade, da competitividade e da busca pela obtenção do melhor resultado na expropriação, assegurando regularidade ao procedimento expropriatório.

Intime-se o leiloeiro oficial, por correio eletrônico e com a **URGÊNCIA** que o caso requer, para que promova a ampla divulgação do edital, com a antecedência mínima legal, inclusive mediante publicação na imprensa local, bem como para que observe as diretrizes aplicáveis à alienação judicial, especialmente aquelas previstas nos §§ 3º, 4º e 5º do art. 887 do Código de Processo Civil, além das normas regulamentares pertinentes. Consigne-se que o leilão eletrônico e as notificações, além da ampla publicidade deste processo expropriatório correm sob a responsabilidade da empresa leiloeira observando sempre o Art. 887 e parágrafos do CPC/2015 e Art. 259 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI-MIRIM

FORO DE MOGI MIRIM

3ª VARA

Av. Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, ., Saúde - CEP

13800-290, Fone: (19) 3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:

upj1a4judmogimirim@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Int.

Mogi Mirim, 05 de agosto de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**