

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **VICTOR BRUNO RODRIGUES** (CPF: 354.342.508-00), seu cônjuge se casado for, os coproprietários **BÁBARA RODRIGUES LOPES** (CPF: 354.343.088-24), seu cônjuge **JÚLIO CÉSAR LOPES BATISTÃO** (CPF: 356.145.178-04), **MARIMIRCE VALÁRIO** (CPF: 110.534.698-61), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITINGA** (CNPJ: 45.321.460/0001-50), os credores **RODRIGO CESAR AFONSO GALENDI** (CPF: 349.984.768-07), seu cônjuge se casado for, **GIOVANA LONGO** (CPF: 255.326.328-71), seu cônjuge se casada for, a terceira interessada **SUELI FERNANDES** (CPF: 046.795.488-78), seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1001566-64.2025.8.26.0236**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE IBITINGA/SP**, requerida por **DIANDRY NATALIE CÉSAR** (CPF: 369.568.328-79).

O Dr. WILTON GONÇALVES GARCIA FILHO, 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 prédio residencial, edificado de tijolos e coberto de telhas, com dois pavimentos, situado nesta cidade de Ibitinga/SP, à Rua Ananias Rosa nº 260 (duzentos e sessenta), e respectivo terreno que constitui o lote número sete (7) da quadra I, do Jardim do Centenário, medindo dez (10) metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte e oito (28) metros da frente aos fundos, com a área de duzentos e oitenta (280) metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio nº 270 (lote nº 9), pelo lado esquerdo, com os lotes 3, 4 e 5, e pelos fundos com o lote nº 6, todos da quadra I. O imóvel está cadastrado na prefeitura municipal local, como lote 7 da quadra 11, Setor III.

Contribuinte Municipal nº 0002.0082.0005-07. Matrícula nº 4.725 do 1º CRI de Ibitinga/SP.

ÔNUS: Constan na Matrícula nº 4.725, conforme **Av.09 (19/03/2025)** averbação para constar penhora de 25% do imóvel pertencente a Victor Bruno Rodrigues em favor de Diandry Natalie César, Processo nº 1003607-38.2024.8.26.0236 da 1ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga/SP. **Av.10 (02/04/2025)** averbação para constar que o proprietário Victor Bruno Rodrigues caucionou a sua parte ideal de 25% do imóvel no instrumento particular de locação firmado com Sueli Fernandes. **Av.12 (17/10/2025)** averbação para constar penhora de 25% do imóvel pertencente a Victor Bruno Rodrigues em favor de Diandry Natalie César (Penhora Exequenda). **Av.13 (15/06/2026)** averbação para constar penhora de 25% do imóvel pertencente a Victor Bruno Rodrigues em favor de Rodrigo Cesar Afonso Galendi, Processo nº 4000281-48.2026.8.26.0236 do Juizado Especial Cível da Comarca de de Ibitinga/SP. **Av.14 (30/06/2026)** averbação para constar penhora de 25% do imóvel pertencente a Victor Bruno Rodrigues em favor de Giovana Longo, Processo nº 1000779-35.2025.8.26.0236 da 2ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga/SP.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 125/139 dos autos, o imóvel está localizado à Rua Ananias Rosa nº 260, Jardim Centenário, Ibitinga/SP, possui área total de 280,00m² e área construída de 258,35m². Trata-se de um sobrado residencial com as seguintes características construtivas e de uso: Sala de estar, jantar, hall, escritório, cozinha, lavanderia, lavabo, área gourmet com piscina e banheiro, despensa e depósito; Sala de TV, dois quartos e uma suíte, todos com saída para a varanda; Garagem para três veículos com portão eletrônico; Sistema de câmeras de segurança instalado.

OBS2: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Ibitinga, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 1.690,17 até 31/07/2026.

OBS3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a proceder ao agendamento de visitas e obtenção de material fotográfico do bem, facultando-se o ingresso de interessados para vistoria.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 953.616,74 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 139.322,65 (novembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 14h10min, e termina em 05/10/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 05/10/2026 às 14h11min, e termina em 26/10/2026 às 14h10min.

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 atualizada em 2ª Praça, salvo hipótese de bem de incapaz, em que o lance mínimo será de 80%. 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, 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.

Fica o executado VICTOR BRUNO RODRIGUES, seu cônjuge se casado for, os coproprietários BÁBARA RODRIGUES LOPES, seu cônjuge JÚLIO CÉSAR LOPES BATISTÃO, MARIMIRCE VALÁRIO, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITINGA, os credores RODRIGO CESAR AFONSO GALENDI, seu cônjuge se casado for, GIOVANA LONGO, seu cônjuge se casada for, a terceira interessada SUELI FERNANDES, seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a

intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/09/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Ibitinga/SP, 04 de agosto de 2026.

WILTON GONÇALVES GARCIA FILHO
JUIZ DE DIREITO