

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **RADIO CLUBE DE ARACATUBA LTDA ME** (CNPJ: 49.315.906/0001-94), **MARCIO FERNANDES ROCHA** (CPF: 165.485.478-61), coproprietário(a) **ESPÓLIO DE NIVALDO BUENO FRANCO DA ROCHA** (CPF: 460.065.408-00), **ADELIZ REGINA FERNANDES ROCHA** (CPF: 004.680.218-50), **ALEXANDRA FERNANDES ROCHA** (CPF: 067.346.638-84), **MARCELO FERNANDES ROCHA** (CPF: 252.885.138-30), **CAROLINA EMATNE RANGEL ROCHA**: (CPF: 213.382.048-58), **DENNYS AUGUSTO CAMPIONI ROCHA** (CPF: 248.553.458-65), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0004490-42.2018.8.26.0032**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **ESCRITÓRIO CENTRAL DE ARRECADAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO-ECAD** (CNPJ: 00.474.973/0001-62).

O Dr. Rodrigo Chammes, MM. Juiz 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 DOS BENS - LOTE 001 - Imóvel: um conjunto para escritório, sob nº 53, localizado no 5º andar do condomínio denominado Edifício Centro Empresarial Eldorado, situado à RUA FLORIANO PEIXOTO nº 120, nesta cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, composta de uma sala e dois banheiros, com uma área privativa de 59,060 metros quadrados, que acrescida da área de uso comum de 62,62 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 121,68 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,3797%. Vincula-se a referida unidade o direito de uma vaga para estacionamento de automóvel, em lugar indeterminado, na garagem coletiva do edifício, localizada no 2º subsolo.

Contribuinte nº 2.11.00.01.0002.0039.01.22. Matrícula nº 52.230 do 01ª CRI de Araçatuba/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 52230, conforme **AV.04 (18/11/2022)**, Ação premonitória, Processo nº 1010341-14.2022.8.26.0482, **AV.05 (16/12/2024)**, PENHORA EXEQUENDA, **AV.06 (13/05/2025)**, PENHORA, Processo nº 1000486-90.2023.8.26.0024, 1º Ofício Judicial do Foro da Comarca de Andradina, **AV.07 (13/05/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0002436-59.2020.8.26.0024, **AV.08 (13/05/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0002436-59.2020.8.26.0024.

AVALIAÇÃO DA TOTAL DO BEM: R\$ 430.999,67 (agosto/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - PARTE IDEAL - Imóvel: Apartamento nº 23 localizado no 2º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado "THE ONE", situado na Avenida Antônio Cavassana e Rua Oscar Motta, nesta cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa total real de divisão não proporcional de 111,51m², sendo 89,005m² de área privativa coberta padrão e mais 22,50m² de área privativa coberta de padrão diferenciado ou descoberta (duas vagas de garagem designadas como 23A e 23B); a área de uso comum de divisão proporcional de 28,41m²; totalizando a área real de 139,9m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,49661%. O terreno onde se assenta a edifício encerra a área de 1.605,00m².

Contribuinte nº 2.12.00.16.0090.0224.01.07. Matrícula nº 103.762 do 01ª CRI de Araçatuba/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 103762, conforme **AV.11 (18/11/2022)**, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Processo nº 1010341-14.2022.8.26.0482, **AV. 12 (14/12/2022)**, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Processo nº 1020013-38.2022.8.26.0032, **AV.13 (16/12/2024)**, PENHORA EXEQUENDA, **AV.14 (13/05/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0002436-59.2020.8.26.0024, **AV.15 (13/05/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0002436-59.2020.8.26.0024.

AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 349.164,29 (agosto/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Imóvel : Um prédio residencial, construído de tijolos, coberto com telhas, sob nº 226, situado na Avenida da Saudade, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno, com a área de 511,50 metros quadrados, medindo 15,50 metros de frente, igual metragem nos fundos, e 33,00 metros da frente aos fundos, de cada lado, confrontando pela frente com a referida Avenida da Saudade; por um lado com propriedade de Ângelo Sachi; por outro lado com propriedade de Mencet Barbeiro Vitório, e nos fundos com propriedade de Bruno Dal'Oca e Ernesto Gedam Conconi.

Contribuinte nº 3.11.00.07.0017.0001.00.05. Matrícula nº 24.398 do 01ª CRI de Araçatuba/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 24398, conforme **AV.06 (18/12/2022)**, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Processo nº 1010341-14.2022.8.26.0482, **AV.07 (29/11/2022)**, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Processo nº 1020013-38.2022.8.26.0032, **AV.08 (26/12/2024)**, PENHORA EXEQUENDA, **AV.09 (13/05/2025)**, , PENHORA, Processo nº 1000486-90.2023.8.26.0024, **AV.10 (03/09/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1020013-38.2022.8.26.0032.

AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 709.239,97 (janeiro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.489.403,93 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

OBSERVAÇÃO: Embora a penhora recaia sobre a parte ideal correspondente ao executado, equivalente a 16,66% de cada imóvel, os bens serão alienados em sua integralidade, nos termos do art. 843 do CPC. O equivalente às quotas-partes dos coproprietários ou cônjuges alheios à execução recairá sobre o produto da alienação, assegurada a estes a preferência na arrematação, em igualdade de condições. A expropriação não será realizada por preço inferior ao da avaliação quando o valor obtido não for suficiente para garantir aos coproprietários ou cônjuges não executados o correspondente às suas respectivas quotas-partes, calculadas sobre o valor da avaliação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.329.003,46 (novembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/10/2026 às 11h50min, e termina em 14/10/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 14/10/2026 às 11h51min, e termina em 03/11/2026 às 11h50min.

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 91,67% do valor da avaliação (2ª Praça, inicialmente seria 50%, porém de acordo com o art. 843 do CPC, o bem não deverá ser levado à expropriação por preço inferior àquele que garanta ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua cota parte ideal calculado sobre o preço da avaliação total). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 91,67% do valor de avaliação.

6 - PAGAMENTO - O preço dos bens arrematados 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 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 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 o(s) requerido(s) RADIO CLUBE DE ARACATUBA LTDA ME, MARCIO FERNANDES ROCHA, coproprietário(a) ESPÓLIO DE NIVALDO BUENO FRANCO DA ROCHA, ADELIZ REGINA FERNANDES ROCHA, ALEXANDRA FERNANDES ROCHA, MARCELO FERNANDES ROCHA, CAROLINA EMATNE RANGEL ROCHA, DENNYS AUGUSTO CAMPIONI ROCHA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 07/11/2024 e 11/12/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba, 14 de agosto de 2026.

RODRIGO CHAMMES
JUIZ DE DIREITO