

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do requerido **KARLES SILVA PINTO** (CPF: 300.107.318-73), compromissário vendedor **MARCOS MATEUS MOREIRA PRADO** (CPF: 248.915.018-98), **SEU CÔNJUGE ELAINE NASCIMENTO RARIS PRADO** (Sem Qualificação), terceiro interessado **SOINCO IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS S/S LTDA** (CNPJ: 57.591.547/0001-26), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL** (CNPJ: 56.900.848/0001-21), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL, **Processo nº 1001770-75.2016.8.26.0543**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP**, requerida por **NAIRTON DE OLIVEIRA** (CPF: 020.130.897-59).

O Dr. CARLOS EDUARDO DE MORAES DOMINGOS, 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 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Lote 46 (quarenta e seis), Quadra 31 (trinta e um), Área 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), do loteamento denominado "Jardim Eldorado I", situado no Bairro do Varadouro, perímetro urbano do município de Santa Isabel/SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Miguel Cruz (atual denominação da Rua "26", conforme Lei nº 2.069/99, do Município de Santa Isabel/SP); mede 25,00m (vinte e cinco metros), da frente aos fundos pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 45 (matrícula 50.535); mede 25,00m (vinte e cinco metros), da frente aos fundos pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 47 (matrícula 36.272); e, mede 10,00m (dez metros) de largura nos fundos, onde confronta com o lote 21, lotes esses todos da mesma quadra, encerrando assim a área acima **Contribuinte nº 54132.13.98.1096.00.000. Matrícula nº 55.884 do 01ª CRI de Santa Isabel/SP**.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 55884, conforme **Av.01 (27/11/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0001893-29.2015, Foro Distrital do Município de Guararema/SP.

OBS¹: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 199,76 até 28/06/2026.

OBS²: Conforme Fls. 10, pelo instrumento particular de Compromisso Particular de Cessão de Direitos Sobre Imóvel, de um lado como cedente o MARCOS MATEUS MOREIRA PRADO, seu cônjuge ELAINE NASCIMENTO RARIS PRADO e de outro lado como CESSIONÁRIOS NAIRTON DE OLIVEIRA e KARLES SILVA PINTO, os direitos do imóvel foram transferidos pelo valor de R\$ 20.000,00, pago à vista, ficando devidamente quitado, datado de 01/12/2008.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 109.340,67 (junho/2021 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 18/09/2026 às 10h00min, e termina em 21/09/2026 às 10h00min;**
2ª Praça começa em 21/09/2026 às 10h01min, e termina em 14/10/2026 às 10h00min.

4 - 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). 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 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

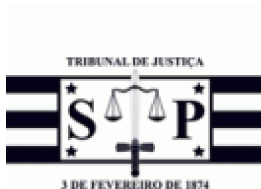
11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - 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.

13 - 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, 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 requerido KARLES SILVA PINTO, compromissário vendedor MARCOS MATEUS MOREIRA PRADO, SEU CÔNJUGE ELAINE NASCIMENTO RARIS PRADO, terceiro interessado SOINCO IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS S/S LTDA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santa Isabel, 30 de junho de 2026.

CARLOS EDUARDO DE MORAES DOMINGOS
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA ISABEL
FORO DE SANTA ISABEL
1ª VARA

Pça, da Bandeira s/n - Centro - Santa Isabel, Centro - CEP 07500-000,
Fone: 4656-2053, Santa Isabel-SP - E-mail: staisabel1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1001770-75.2016.8.26.0543**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Nairton de Oliveira**
Requerido: **Karles Silva Pinto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS EDUARDO DE MORAES DOMINGOS**

Vistos.

Aprovo a minuta de edital (fls. 350/351), ressalvado o direito de terceiro não informado nos autos.

Providencie a serventia a expedição do competente edital, afixando-o no local de costume, bem como intimando a sra. Leiloeira para as devidas providências.

Intimem-se as partes e seus advogados, pela publicação deste na imprensa oficial, de que o **1º Leilão começa em 18/09/2026 às 10h00min, e termina em 21/09/2026 às 10h00min; não havendo lance mínimo estipulado pelo Juízo no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, começando em 21/09/2026 às 10h01min, e termina em 14/10/2026 às 10h00min.**

Encerrados os trabalhos, aguarde-se por 20 (vinte) dias o resultado do leilão eletrônico.

Int.

Santa Isabel, 27/07/2026.

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