

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MARIA DE LOURDES FARIAS GARCIA** (CPF: 265.614.378-02), **WILLIANS FARIAS GARCIA** (CPF: 221.752.158-65), coproprietário(a) **JOSE ANTONIO GARCIA - FALECIDO, REPRESENTADO POR RONALDO FARIAS GARCIA(FILHO)** (CPF: 527.519.108-15), terceiro(a) interessado **RICARDO FARIAS GARCIA, JOSÉ HENRIQUE DOS SANTOS GARCIA, RONALDO FARIAS GARCIA** (CPF: 215.709.528-41), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005108-11.2020.8.26.0066**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARRETOS/SP**, requerida por **L.F. BARRETOS COMÉRCIO DE PNEUS LTDA ME** (CNPJ: 10.561.179/0001-00).

O(A) Dr(a). Luiz Fernando Silva Oliveira, MM. Juiz(a) 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 BEM: Um terreno (**VIDE BENFEITORIAS**) constituído do lote nº 4 e parte do lote nº 14 da quadra nº 04, do loteamento denominado Vila América, nesta cidade de Barretos, situado na Avenida Engenheiro Necker Carvalho de Camargos, medindo 10,85m (dez metros e oitenta e cinco centímetros) de frente, igual medida nos fundos, por 47,00m (quarenta e sete metros) de cada lado e da frente aos fundos, perfazendo a área de 509,95m² (quinhentos e nove metros quadrados e noventa e cinco centímetros quadrados), confrontando pela frente com a Avenida Engenheiro Necker Carvalho de Camargos, pelo lado direito, de quem da citada via pública observa o imóvel, com o lote nº 05 e parte do lote nº 13; pelo lado esquerdo com os lotes nºs 3 e 18; e, pelos fundos com o terreno constituído de parte do lote 14, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 53208200551. Matrícula nº 76.746 do 1ª CRI de BARRETOS/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação às fls. 564, sob o terreno encontra-se erigido: **1) SOBRADO** - Trata-se de um sobrado em 2 pavimentos com estrutura de concreto, fachadas frontal e laterais em alvenaria de blocos cerâmicos, parte com revestimento de massa desempenada pintada e de revestimento cristal, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, possuindo internamente os seguintes ambientes e acabamentos internos: Térreo: sala, cozinha, despensa, corredor, sanitário e depósito. Superior: 4 dormitórios, sendo uma suíte e 2 dormitórios com sacada, hall de distribuição, corredor e sanitário. Escada interna, área total de 242,00m². **2) Garagem** - Trata-se de uma cobertura em 1 pavimento com estrutura mista de concreto e de madeira, aberta, parte lateral em alvenaria com revestimento de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira em duas águas e piso de cimento queimado desempenado, com 79,00m². **3) SANITÁRIO E ÁREA DE LAZER** - Trata-se de uma cobertura em 1 pavimento com estrutura mista de concreto e de madeira, parte aberta e parte do sanitário em alvenaria com revestimento de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, com 25,00m².

Área do terreno de 510,00m² obtida da Certidão de Valor Venal com Inscrição Cadastral nº 532082005501. Área total construída de 346,00m².

ÔNUS: Constam Matrícula nº 76746, conforme **13/04/2017**, Proprietários: JOSE ANTONIO GARCIA E MARIA DE LOURDES FARIAS GARCIA, **Av.01(15/10/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda de 50%.

DÉBITOS: Imóvel não possui débitos: Em consulta ao site da Prefeitura não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBSERVAÇÕES: **1)** Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao

coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **2)** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.039.750,81 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 321.231,02 (junho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/09/2026 às 14h00min, e termina em 30/09/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 30/09/2026 às 14h01min, e termina em 21/10/2026 às 14h00min.

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 85,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 70%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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@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.

Ficam o(s) requerido(s) MARIA DE LOURDES FARIAS GARCIA, WILLIANS FARIAS GARCIA, coproprietário(a) JOSE ANTONIO GARCIA - FALECIDO, REPRESENTADO POR RONALDO FARIAS GARCIA(FILHO), terceiro(a) interessado RICARDO FARIAS GARCIA, JOSÉ HENRIQUE DOS SANTOS GARCIA, RONALDO FARIAS GARCIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da

Penhora realizada em 10/06/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Barretos, 26 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

LUIZ FERNANDO SILVA OLIVEIRA
Juíz(a) de Direito