

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **KOTTA EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 01.529.071/0001-49), **GERALDO CARDOSO GUITI** (CPF: 795.859.148-91 Citado por Edital), **APOINVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 07.825.047/0001-33 Citado por Edital), credor hipotecário **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO** (CNPJ: 01.701.201/0001-89), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0008954-83.2010.8.26.0002**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. **FABRICIO STENDARD**, 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 com frente para a Praça Almeida Junior, sob nº 708, e seu respectivo terreno, situado nesta cidade, com as características, medidas e confrontações seguintes: "Começa a divisa no canto formado por terreno de Herdeiros de Francisco Prieto e a Praça Almeida Junior. Segue a divisa confrontando-se com a Praça Almeida Junior pelo muro de divisa no rumo NW 18°41'54" e na distância de 19,90m atinge terras de Mario Martini e sua mulher Maria Thereza - Carvalho Martini. Neste ponto a divisa faz canto e passa a confrontar-se com terreno de Mario Martini e sua mulher Maria Thereza Carvalho Martini (casa nº 68) pelo muro de divisa no rumo SW 67°06'52" e distância de 34,70m. Neste ponto a divisa faz canto e continua ainda a confrontar-se com terras de Mario Martini e sua mulher Maria Thereza Carvalho Martini no rumo NW 21 0 58 5 46" e na distância de 1,80m atinge terras de Mario Leite de Barros. Neste ponto a divisa faz canto e passa a confrontar-se com terreno de Mario Leite de Barros, pelo muro de divisa no rumo SW 81 0 04 1 32" e na distância de 21,10m atinge terreno de Plinio Micai. Neste ponto a divisa passa a confrontar-se com terras de Plinio Micai no rumo SW 74°59'42" e na distância de 10,95m atinge terras de Antonio Ortega. Neste ponto a divisa faz canto e passa a confrontar-se com terras de Antonio Ortega, pelo muro de divisa no rumo SE 15°09'26" e na distância de 14,50m atinge terras de Helio Pereira. Neste ponto a divisa passa a confronta-se com terras de Helio Pereira, peio muro de divisa no rumo SW - 04°22'11" e na distância de 12,00m atinge terreno de Herdeiros de Francisco Prieto. Neste ponto a divisa faz canto e - passa a confrontar-se com terreno de Herdeiros de Francisco Prieto nos seguintes rumos e distâncias: NE 76°54'00", - 34,72m, cerca; NE 77 0 22 1 08 1t, 19,35m, muro; NW 14°20'50", - 6,35m, muro; NE 67°45'19", 7,40m, muro; NW 19°05'36", 1,35m, muro; NE 74°57'32", 10,10m, muro; quando atinge a Praça Almeida Junior e o ponto de partida desta descrição; encerrando a área de 1.628,09m²".

Contribuinte nº 07.0015.00.0006.000. Matrícula nº 31.747 do 1ª CRI de Itu /SP.

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação: No terreno acima descrito encontram-se erigidas edificações de uso comercial, que, de acordo com Ficha Espelho - IPTU 2023 (Anexo II deste trabalho) e vistoria realizada in loco, possui área construída total de 1.028,00 m², a qual será utilizada para fins de cálculo e determinação do Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel em tela. Composição (01 pavimento) 02 (dois) vestiários (masculino e feminino), área da churrasqueira, lanchonete, depósito, área livre (cobertura), 03 (três) banheiros (PNE, masculino e feminino) e quadra de futebol society.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 31747, conforme **R.05 (19/01/2010)**, Hipoteca exequenda. **Av.06 (29/11/2013)**, Penhora exequenda.

OBS: Não foi possível o levantamento de débito junto a prefeitura local, devido não constar no site local específico para consulta.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 1.720.000,00 (dezembro/2023 – Conforme Laudo de Avaliação Ev.338).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.958.226,68 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.210.616,94 (novembro/2020, Ev.299).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/09/2026 às 14h40min, e termina em 10/09/2026 às 14h40min; 2ª Praça começa em 10/09/2026 às 14h41min, e termina em 01/10/2026 às 10h40min.

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 (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 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.

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 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.

Ficam os executados KOTTA EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, GERALDO CARDOSO GUITI, APOINVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA, credor hipotecário HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/03/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FABRICIO STENDARD
JUIZ DE DIREITO