EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO GOMES DE MORAES** (CPF: 867.783.588-15), representado por **MAYRA FERREIRA ALVES DE MORAES RODRIGUES** (CPF: 418.442.618-24), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1000742-20.2022.8.26.0363,** em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP***,* requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. ADRIANA BARREA, MM. Juíza 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.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 -UMA CASA DE MORADA e respectivo terreno, situados no Bairro da Santa Cruz do Belém, nesta cidade, à - Rua Achiles Albano, 252, contendo quatro cômodos, ladrilhados, sendo três forrados e um telha vã, uma área na frente, edificada para dentro do alinhamento da rua, medindo edificação e terreno 8,75m de frente; por 39,00m da frente aos fundos, confrontando na frente com a Rua referida; de um lado com Ludovico Guedes ou sucessores, de outro lado com Olivio Gasparoto ou sucessores e pelos fundos com Benedito Alves de Lima Filho ou sucessores. **Contribuinte nº 53.37.90.0425. Matrícula nº 39.647 do 01ª CRI de Mogi Mirim/SP**.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 39647, conforme **R.05 (02/04/1991)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor do Banco Mercantil do Brasil S.A, **AV.07 (23/05/2000)**, penhora registrada na matrícula, Proc. 497/93, 2ª Vara Cível de Mogi Mirim, **AV.10 (02/09/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0001800-12.2021.8.26.0363, **AV.12 (26/09/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0003285-47.2021.8.26.0363.

OBS: A casa que havia construída no terreno foi demolida, restando apenas algumas paredes, conforme se observa no evento 210, auto de avaliação.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$289.013,30 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 -Um terreno urbano n. 18/16, com a área de 900m², desmembrado do imóvel Sitios Duarte-Parque Náutico, com a área global de 936.693,97m², situado no distrito, município e comarca de Cananéia, assim descrito e confrontado: parte do marco 35, fixado na divisa das terras de João Ferraz de Camargo à margem da Av. Rio de Janeiro, marco este que consta do memorial descritivo do levantamento do perímetro da área global de 936.693,97m dai, segue com rumo NS na distância de 135m percorrendo a Av. Rio de Janeiro, antiga Av. A, até atingir a sua margem oposta da rua Goiânia; dai, segue com o rumo EW percorrendo a mesma rua Goiânia na distância de 184m onde vai encontrar o piquete 1-18/16, onde se inicia a descrição do lote 18/16, a saber: partindo do piquete 1-18/16 segue com o rumo NS na distância de 60m confrontando com o lote 17/16 no lado direito até encontrar o piquete 2-18/16, dai deflete à direita e segue com o rumo EW na distância de 15 confrontando na linha dos fundos com o lote 38/16 até encontrar o piquete 3-18/16; dai, deflete à direita e segue com o rumo SN na distância de 60m confrontando no lado esquerdo com o lote 19/16 até encontrar o piquete 4-18/16; dai, finalmente segue com o rumo WE na distância de 15m fazendo frente para a rua Goiânia até novamente encontrar o piquete 1-18/16 onde se iniciou e se encerra a descrição do lote 18/16 da rua Goiânia. **Contribuinte nº 0.602.016.018. Matrícula nº 22.965 do 01ª CRI de Caninéia/SP**.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 22965, conforme **AV.01 (03/12/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010053-73.2018.5.03.0075, **AV.03 (29/04/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0001800-12.2021.8.26.0363, **AV.04 (19/04/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010190-03.2019.5.03.0178, **AV.05 (19/04/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0010053-73.2018.5.03.0075.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$33.798,10 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R$ 322.811,40 (09.2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 142.907,04 (fevereiro/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/12/2026 às 14h30min, e termina em 14/12/2026 às 14h30min; 2ª Praça começa em 14/12/2026 às 14h31min, e termina em 22/01/2027 às 14h30min.

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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@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 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) executado(s) ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO GOMES DE MORAES, MAYRA FERREIRA ALVES DE MORAES RODRIGUES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/12/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi Mirim, 24 de setembro de 2026.

ADRIANA BARREA
JUÍZA DE DIREITO