

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (33,33%) de bem imóvel e para intimação dos requeridos **AUTO POSTO RIO NEGRO LTDA.** (CNPJ: 44.409.720/0001-80), na pessoa de seu representante legal (Sem Qualificação), **ESPÓLIO DE ANTÔNIO CARLOS RODRIGUES** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal representado por suas herdeiras (Sem Qualificação), **CLAUDIA MARIA RODRIGUES** (CPF: 095.155.658-47), **RAQUEL REGINA RODRIGUES MONTEIRO** (CPF: 174.720.998-80), **MARIA DO ROSÁRIO DOS SANTOS RODRIGUES** (CPF: 169.256.418-85), **FERNANDO BRANDÃO DOS SANTOS** (CPF: 578.983.408-68), **ANA MARIA DE CARVALHO SANTOS** (CPF: 251.950.118-93), **CACILDA DE JESUS BRANDÃO** (CPF: 212.636.668-50), **JOAQUIM BRANDÃO DOS SANTOS** (CPF: 478.333.358-00), **GEOZENIRA DOMINGAS DA SILVA** (CPF: 255.503.878-75), **JORGE AMÂNCIO DA SILVA** (CPF: 220.276.298-15), **MARIA DE LOURDES BRANDÃO DOS SANTOS SILVA** (CPF: 173.411.108-99), coproprietário **LUIZ ROBERTO FIGUEIRA DA SILVA** (CPF: 037.114.808-10), **MARIA DO CARMO BRITES FIGUEIRA DA SILVA** (Sem Qualificação), **RONALDO FIGUEIRA DA SILVA** (CPF: 651.043.318-49), **MARIVONE NATÁRIO DA SILVA** (Sem Qualificação), credores **SECRETARIA DA FAZENDA** (CNPJ: 46.377.222/0001-29), **FAZENDA NACIONAL** (Sem Qualificação), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88), terceiro interessado **RODRIGO JOÃO MALTA DE MAGALHÃES MONTEIRO** (CPF: 160.241.468-84), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, **Processo nº 0010974-49.2008.8.26.0606**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A (ATUAL DENOMINAÇÃO DE PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A)** (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O Dr. Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia, 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 - PARTE IDEAL (33,33%) - Um terreno com início no ponto 1, localizado na lateral da Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira na divisa com o imóvel de nº 2890 de propriedade do Espólio de Maurício Nagib Najjar, daí segue com frente para a referida Avenida até o ponto 8, localizado na confluência com a Rua Henrique Pettená através dos seguintes rumos e medidas: do ponto 1 segue até o ponto 2 no rumo 26º22'06"SE na distância de 42,65 metros, daí deflete à direita e segue até o ponto 3 no rumo 63º37'54"SW na distância de 2,50 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo 26º10'39" SE na distância de 39,30 metros até o ponto 4; daí deflete à esquerda e segue no rumo 63º37'54"NE na distância de 1,75 metros até o ponto 5; deste ponto deflete à direita e segue por uma curva com desenvolvimento de 28,00 metros até o ponto 6; daí segue por uma outra curva de desenvolvimentos 23,91 metros até o ponto 7; daí segue no rumo 12º40'01"SW na distância de 21,99 metros até o ponto 8, daqui segue pela lateral da Rua Henrique Pettená até o ponto 12 localizado no Ribeirão Ipiranga nos seguintes rumos e medidas: do ponto 8 segue até o ponto 9 por uma curva de desenvolvimento 20,94 metros, daí segue até o ponto 10 no rumo 26º02'28"SW na distância de 33,54 metros, daí por uma curva de desenvolvimento 8; 12 metros até o ponto 11; daí segue no rumo 77º35'07"NW na distância de 68,40 metros até o ponto 12; daí deflete à direita, deixa a rua a desce o Ribeirão Ipiranga, nos seguintes rumos e distâncias: 14º17'37" NW - 40,89 metros, 44º30'57"NW - 10,11 metros; 01º36'58"NW - 100,50 metros, até o ponto 15, daí deflete à direita deixa o ribeirão e segue confrontando com o espólio de Maurício Nagib Najjar no rumo 64º23'40"NE na distância de 84,77 metros até retornar ao ponto de partida, encerrando a área total de 17.982,86 m². **Contribuinte nº 27.027.012.000.1. Matrícula nº 45.723 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1002/1007, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, nº 3.076 (constando também os nºs 3.088, 3.086, 3.080, 3.068, 3.062, 3.064 e 3.056, do lado par da via pública), Mogi das Cruzes/SP. O terreno possui a área de 18.076,51 m² e a área construída de 2.996,45 m². Sobre o terreno encontram-se edificadas 12 (doze) prédios de uso comercial, composto do Posto de Abastecimento de combustíveis, instalado desde o ano de 1975 e seus anexos, com a área total em aproximadamente 3.000,00 m² de área construída. Os anexos considerados box comercial, para locação à terceiros, assim descritos: nº 3.076, instalado o Posto de Abastecimento de Combustível; nº 3.086, instalado uma marmoraria; nº 3.080, desocupado, disponível para locação; nº 3.088, com a instalação de uma padaria no sistema drive thru; nº

3.068, instalado uma farmácia; nº 3.062, instalado uma mercearia; nº 3.064, instalado uma borracharia; e nº 3.056, instalado uma oficina de troca de óleo e lavagem. As construções possuem a idade aparente de 40 anos e tem a área total construída de 3.000,00 m². As referidas construções não foram averbadas na matrícula.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 45723, conforme **Av. 07 (04/07/2016)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 1/3 em favor da SECRETARIA DA FAZENDA, Processo nº 0012813-41.2010.8.26.0606, Vara do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano/SP, **Av. 08 (21/07/2017) e Av. 10 (14/05/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA DA PARTE IDEAL 24,99%, em favor da EXEQUENTE, Processo nº 0002361-38.2004.8.26.0361, 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **Av. 09 (18/09/2017)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 1/24, em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0001665-38.2015.403.6133, 2ª Vara do Fórum Federal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 184.837,27 até 23/01/2023.

OBS: Conforme constam as fls. 1451/1452, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0086164-23.2004.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor a Exequente.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (33,33%): R\$ 3.631.880,92 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 10.896.732,44 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (33,33%) - R\$ 3.631.880,92 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/11/2026 às 15h10min, e termina em 10/11/2026 às 15h10min; 2ª Praça começa em 10/11/2026 às 15h11min, e termina em 30/11/2026 às 15h10min.

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 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).

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.

Ficam os requeridos AUTO POSTO RIO NEGRO LTDA., ESPÓLIO DE ANTÔNIO CARLOS RODRIGUES, CLAUDIA MARIA RODRIGUES, RAQUEL REGINA RODRIGUES MONTEIRO, MARIA DO ROSÁRIO DOS SANTOS RODRIGUES, FERNANDO BRANDÃO DOS SANTOS, ANA MARIA DE CARVALHO SANTOS, CACILDA DE JESUS BRANDÃO, JOAQUIM BRANDÃO DOS SANTOS, GEOZENIRA DOMINGAS DA SILVA, JORGE AMÂNCIO DA SILVA, MARIA DE LOURDES BRANDÃO DOS SANTOS SILVA, coproprietários LUIZ ROBERTO FIGUEIRA DA SILVA, MARIA DO CARMO BRITES FIGUEIRA DA SILVA, RONALDO FIGUEIRA DA SILVA, MARIVONE NATÁRIO DA SILVA, bem como os credores SECRETARIA DA FAZENDA, FAZENDA NACIONAL, PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MOGI DAS CRUZES , terceiro(a) interessado RODRIGO JOÃO MALTA DE MAGALHÃES MONTEIRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/04/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Suzano, 10 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO EDUARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA
JUIZ DE DIREITO