**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bens imóveis e para intimação dos executados **VIKAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL** (CNPJ: 02.248.014/0001-54), **VIKSTAR SERVICES TECHNOLOGY S.A NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL** (CNPJ: 08.075.274/0001-51), credores **LUIS ANTONIO LIMA** (CPF: 519.431.150-87), credor fiduciário **TICKET SERVIÇOS S/A.,** (CNPJ: 47.866.934/0001-74), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1076878-03.2024.8.26.0100,** em trâmite na **22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP***,* requerida por **TICKET SERVIÇOS S/A** (CNPJ: 47.866.934/0001-74).

A Dra. GINA FONSECA CORREA, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE -**LOTE nº 50, da QUADRA nº5, com a área total de 39.493,94m²(trinta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis metros e noventa e quatro centímetros quadrados), localizado no Loteamento Macuco II - Etapa IV, situado no Distrito de Santiago do Norte, Municipio e Comarca de Paranatinga -MT, com os seguintes limites, confrontações e caminhamento: Mede 197,00m de frente para a Avenida dos Jatobás com igual medida em seu lado oposto confrontando com a Rua das Andorinhas; seguindo uma curva de 10,21m em esquina com a Avenida das Andorinhas, seguindo uma curva de 10,21m em esquina com a Avenida das Mangabas com 174,97m de frente e 174,97m de fundo confrontando com a Rua das Curicacas, perfazendo área total de terreno de 39.436,94m². Tudo de conformidade com Mapa e Memorial Descritivo, elaborado e assinado pelo Responsável Técnico, Sr. Jhonny Rother, CAU nº 8011-0, juntamente com Anotação de Responsabilidade Técnica sob nº 000817421. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 14.321 do 1ª CRI de PARANATINGA/MT**.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 14321, conforme **R.02(19/01/2021)**, Alienação Fiduciária em favor de TICKET SERVIÇOS S.A, ora exequente. **Av.03(17/11/2021)**, Ação de Execução em favor de LUIS ANTONIO LIMA, Processo nº 1046843-36.2019.8.26.0100, 26ª VC/CENTRAL . **Av.04(11/04/2025)**, Código CNM: 063271.2.0014321-73. **Av.05(11/04/2025)**, Penhora Exequenda.

**OBS:** Número do Contribuinte não localizado: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a ausência do nº de contribuinte.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 4.532.444,04 (dezembro/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE -**Lote nº 147, da Quadra nº 10,com área total de 39.436,94m²(trinta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis metros e noventa e quatro centímetros quadrados), localizado no Loteamento Macuco II - Etapa IV, situado no Distrito de Santiago do Norte, Município e Comarca de Paranatinga -MT, com os seguinte limites, confrontações e caminhamento: mede 197,00m de frente para a Avenida dos Jatobás com igual medida em seu lado oposto confrontando com a Rua das Andorinhas, seguindo uma curva de 10,21m em esquina com a Rua das Curicacas com 174,97m de frente e 174,97m de fundo confrontando com a Rua dos Tesourinhas, perfazendo a área total de terreno de 39.436,94. Tudo de conformidade com Mapa e Memorial Descritivo, elaborado e assinado pelo Responsável Técnico, Sr. Jhonny Rother, CAU nº 8011-0, juntamente com a Anotação de Responsabilidade técnica sob nº 000817421. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 14.322 do 1ª CRI de PARANATINGA/MT**.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 14322, conforme **R.02(19/01/2021)**, Alienação Fiduciária a favor de TICKET SERVIÇOS S.A., ora exequente. **Av.03(17/11/2021)**, Existência da Ação de Execução em favor de LUIS ANTONIO LIMA,

Processo nº 1046843-36.2019.8.26.0100, 26ª VC/CENTRAL. **Av.04(11/04/2025)**, Código CNM: 063271.2.0014322-70. **R.05(11/04/2025)**, Penhora Exequenda.

**OBS:** Número do Contribuinte não localizado: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a ausência do nº de contribuinte.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 4.532.444,04 (dezembro/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R$ 9.064.888,08 (dezembro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 4.693.224,23 (dezembro/2025).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/11/2026 às 14h10min, e termina em 26/11/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 26/11/2026 às 14h11min, e termina em 16/12/2026 às 14h10min.**

**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). 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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 lanço (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 VIKAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, VIKSTAR SERVICES TECHNOLOGY S.A NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, bem como os credores LUIS ANTONIO LIMA, credor(a) fiduciário TICKET SERVIÇOS S/A.,, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 31/03/2025, 31/03/2025 respectivamente. 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, 30 de dezembro de 2025.

**Eu, _____, Escrevente Digitei,**

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

_____

**GINA FONSECA CORREA**
**JUÍZA DE DIREITO**