EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de **DIREITOS SOBRE** bem imóvel e para intimação das executadas **LUCIANA MONTEIRO FRONTEROTTA** (CPF: 148.590.818-38); **CLÁUDIA PRETURLAN RIBEIRO** (CPF: 180.223.338-59), bem como seus cônjuges se casadas forem) interessado **UNIÃO FEDERAL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), **P.G.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 66.079.690/0001-24), **SÉRGIO AUGUSTO COELHO QUEIROZ** (CPF: 100.226.848-67), **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI** (CNPJ: 46.523.015/0001-35), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1016645-54.2015.8.26.0068,** em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP***,* requerida por **CONDOMÍNIO MONTE CARLO RESIDENCIAL** (CNPJ: 14.936.297/0001-06).

A Dra. Bruna Lyrio Martins, MM. Juíza 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 - DIREITOS SOBRE: APARTAMENTO nº 71, localizado no 7º pavimento, do "EDIFÍCIO MONTE CARLO RESIDENCIAL", situado na Alameda Grajaú, nº 524, no empreendimento denominado Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, o qual possui a área real privativa coberta edificada de 84,380m², área real comum coberta edificada de 60,565m²; área real total edificada de 144,945m²; área real comum descoberta de 9,648m²; área real total construída + descoberta de 154,593m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8572%, no terreno e demais coisas de uso comum, contendo-lhe ainda direito ao uso de 2 (duas) vagas localizadas em locais indeterminados no 3°, 2º e 1° subsolos do condomínio.

Contribuinte nº 24453.62.53.0054.00.0001. Matrícula nº 169.067 do 01º CRI de Barueri/SP.

ÔNUS: Consta na Matrícula nº 169.067, conforme **Av.02 (18/06/2013)**, Bloqueio, Processo nº 0000555-90.2012.8.26.0068, 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri.

OBS 01: Registre-se que a Sra. CLAUDIA PRETURLAN RIBEIRO foi incluída no polo passivo da presente execução na qualidade de adjudicante da Unidade 71, em razão da procedência da ação de adjudicação compulsória (0000555-90.2012.8.26.0068), respondendo pelos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, de natureza propter rem, conforme decisão de fls. 457/459.

OBS 02: Não foi possível apurar os débitos tributários incidentes sobre o imóvel, tendo em vista que o contribuinte está cadastrado em área maior, impossibilitando a individualização dos débitos.

VISITAÇÃO: Não há visitação

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 670.000,00 (agosto/2021)

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ - 871.304,21 (setembro 2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 247.872,77 (julho/2026 – Fls. 600-603).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/12/2026 às 15h00min, e termina em 07/12/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 07/12/2026 às 15h01min, e termina em 22/01/2027 às 15h00min.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2026 às 15:49 , sob o número WBRE26701531920
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016645-54.2015.8.26.0068 e código DLaWsYqm.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - 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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conforme decisão de fls.605). 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2026 às 15:49 , sob o número WBRE26701531920
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016645-54.2015.8.26.0068 e código DLaWsYqm.

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 as executadas LUCIANA MONTEIRO FRONTEROTTA, CLÁUDIA PRETURLAN RIBEIRO, interessados UNIÃO FEDERAL, P.G.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SERGIO AUGUSTO COELHO QUEIROZ, PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/04/2026. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Barueri, 30 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____

BRUNA LYRIO MARTINS
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2026 às 15:49 , sob o número WBRE26701531920
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016645-54.2015.8.26.0068 e código DLaWsYqm.