

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **PPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 16.993.138/0001-79), terceiro(a) interessado **VÂNIA DA SILVA SCHÜTZ** (Sem Qualificação), **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO, **Processo nº 1005824-21.2022.8.26.0011**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S.A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA, MM. Juiz 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 - UNIDADE AUTÔNOMA nº 17 (Tipo 02), localizada no condomínio deitado denominado VILLA DI PARMA, situado na rua Santa Maria, nº 236, Vila Centenário, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba-SP, contendo no pavimento térreo sala, lavabo, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior. No pavimento superior, um dormitório com banheiro, dois dormitórios e um banheiro, com 77,08m² de área privativa, 0,28m² de área de uso comum, totalizando 77,36m² de área total de construção, 150,04m² de área de terreno de uso exclusivo, 108,01m² de área de terreno de uso comum e fração ideal no terreno de 2,69867%.

Contribuinte nº 412122398010311030000000. Matrícula nº 70.176 do 01ª CRI de Itatiba/SP.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 70176, conforme **Av. 02 (30/09/2021)**, HIPOTECA em favor de FFRL Consultoria Ltda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$442.886,54 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - UNIDADE AUTÔNOMA nº 27 (Tipo 01), localizada no condomínio deitado denominado VILLA DI PARMA, situado na rua Santa Maria, nº 236, Vila Centenário, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba-SP, contendo no pavimento térreo sala, lavabo, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior. No pavimento superior, um dormitório com banheiro, dois dormitórios e um banheiro, com 77,08m² de área privativa, 0,28m² de área de uso comum, totalizando 77,36m² de área total de construção, 150,01m² de área de terreno de uso exclusivo, 108,00m² de área de terreno de uso comum e fração ideal no terreno de 2,69845%.

Contribuinte nº 412122398010311030000000. Matrícula nº 70.182 do 01ª CRI de Itatiba/SP.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 70182, conforme **Av. 02 (30/09/2021)**, HIPOTECA em favor de FFRL Consultoria Ltda. **Av. 03 (18/08/2022)**, PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO em favor de Ocean Asset Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, Processo nº 1063606-10.2022.8.26.0100. **Av. 04 (14/09/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0001668-70.2022.8.26.0281. **Av. 07 (20/06/2025)**, Penhora em favor de Luciano Alves de Barros, Processo nº 0035353-29.2022.8.26.0100. **Av. 08 (29/01/2026)**, Penhora em favor de Ocean Asset Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, Processo nº 1063606-10.2022.8.26.0100. .

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$442.886,54 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 885.773,08 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.189.876,40 (novembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/05/2026 às 13h20min, e termina em 12/05/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 12/05/2026 às 13h21min, e termina em 03/06/2026 às 13h20min.

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 70% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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) PPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., terceiro(a) interessado VÂNIA DA SILVA SCHÜTZ, PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 17/12/2024, 17/12/2024 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, 25 de março de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA
JUIZA DE DIREITO