

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **RENATO AUGUSTO RIBEIRO DA SILVA** (CPF: 285.045.848-10), seu cônjuge **CLÁUDIA RAMOS AFFONSO RIBEIRO DA SILVA** (CPF: 313.131.398-66), os coproprietários **BENJAMIN RIBEIRO DA SILVA** (CPF: 770.894.728-68), seu cônjuge **MARIA DE FÁTIMA SOUZA RIBEIRO DA SILVA** (CPF: 318.221.278-82), **DANIELA KARINA RIBEIRO DA SILVA CAMPANHA** (CPF: 259.034.538-05), seu cônjuge **DANIEL GOZZO CAMPANHA** (CPF: 166.611.108-21), **ROBERTA DE CÁSSIA RIBEIRO DA SILVA VALVERDE** (CPF: 273.483.678-52), seu cônjuge **MARCOS CÉSAR MENDICELLI VALVERDE** (CPF: 246.075.628-31), **DANILO CÉSAR RIBEIRO DA SILVA** (CPF: 435.191.908-69), seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO** (CNPJ: 46.446.696/0001-85), os terceiros interessados **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA** (CNPJ: 52.361.961/0001-25), na pessoa de seu representante legal, **AUTO POSTO REFÚGIO DA NEBLINA LTDA** (CNPJ: 18.945.978/0001-91), na pessoa de seu representante legal, **CEM CENTRO DE ESTUDOS MODERNOS CURSOS PREPARATORIOS LTDA "COLÉGIO ALBERT EINSTEIN"** (CNPJ: 43.184.696/0001-66), na pessoa de seu representante legal, **APOLLO BRS PARTICIPAÇÕES E ADM. LTDA** (CNPJ: 23.638.362/0001-08), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000551-40.2022.8.26.0444**, em trâmite na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE PILAR DO SUL/SP**, requerida por **JOEL CARVALHO DOS SANTOS FILHO** (CPF: 835.864.238-53).

O Dr. Éverton Willian Pona, 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 - A unidade autônoma constituída pelo terreno designado Lote nº 11 da Quadra 85, do Condomínio Estância Marambaia, situado no Município de Vinhedo/SP, que assim descreve: mede 25,00 metros de frente para a Rua França, por 48,44 metros da frente aos fundos pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, confrontando com os lotes nºs 10 e 13 respectivamente de propriedade de Marco Antonio Manica e Roseli Pinheiro, 34,57 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com parte do lote nº 12 de propriedade de Genésio João Raitz, e pelos fundos, onde mede 21,00 metros confronta com parte do lote nº 07 de propriedade de Roseli Pinheiro, todos da mesma quadra, encerrando a área de 871,61 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1.818 avos nas áreas comuns do condomínio. **Contribuinte nº 05.085.003. Matrícula nº 22.507 do 1º CRI de Vinhedo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 22.507, conforme **Av.07 (21/12/2022)** averbação para constar que em 21/09/2022 foi distribuída Ação de Execução de Título Extrajudicial por Auto Posto Refúgio da Neblina Ltda em face de Benjamim Ribeiro da Silva, Processo nº 1001902-34.2022.8.26.0443 da 1ª Vara Cível da Comarca de Piedade/SP. **Av.08 (19/04/2023)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 12,50% do imóvel pertencente a Renato Augusto Ribeiro da Silva e Cláudia Ramos Affonso Ribeiro da Silva em favor de Joel Carvalho dos Santos Filho (Penhora Exequenda).

OBS¹: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Vinhedo, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 11.516,58 até 07/04/2026.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS³: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os

funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 721.549,27 (Abril de 2023).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 812.297,82 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 111.737,76 (janeiro/2026 – 1129-1131).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/06/2026 às 15h00min, e termina em 10/06/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 10/06/2026 às 15h01min, e termina em 30/06/2026 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 95% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários foi recalculado). 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 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.

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. 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 RENATO AUGUSTO RIBEIRO DA SILVA, seu cônjuge CLÁUDIA RAMOS AFFONSO RIBEIRO DA SILVA, os coproprietários BENJAMIN RIBEIRO DA SILVA, seu cônjuge MARIA DE FÁTIMA SOUZA RIBEIRO DA SILVA, DANIELA KARINA RIBEIRO DA SILVA CAMPANHA, seu cônjuge DANIEL GOZZO CAMPANHA, ROBERTA DE CÁSSIA RIBEIRO DA SILVA

VALVERDE, seu cônjuge MARCOS CÉSAR MENDICELLI VALVERDE, DANILO CÉSAR RIBEIRO DA SILVA, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO, os terceiros interessados CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA, na pessoa de seu representante legal, AUTO POSTO REFÚGIO DA NEBLINA LTDA, na pessoa de seu representante legal, CEM CENTRO DE ESTUDOS MODERNOS CURSOS PREPARATORIOS LTDA "COLÉGIO ALBERT EINSTEIN", na pessoa de seu representante legal, APOLLO BRS PARTICIPAÇÕES E ADM. LTDA, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/04/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Pilar do Sul/SP, 13 de abril de 2026.

ÉVERTON WILLIAN PONA
JUIZ DE DIREITO