

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **VALDIR AFONSO DA SILVA** (CPF: 659.361.759-87), **SÍLVIA ZANETI AFONSO DA SILVA** (CPF: 138.123.828-90), credores **YARA CRISTINA MEUMAN SILVA DE OLIVEIRA** (CPF: 436.618.768-05), credor hipotecário **EDINELSON HIGINO TAVANTI** (CPF: 049.512.708-62), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1005571-95.2017.8.26.0047**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ASSIS/SP**, requerida por **EDINELSON HIGINO TAVANTI** (CPF: 049.512.708-62).

O Dr. DIOGO PORTO VIEIRA BERTOLUCCI, 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 - Um lote de terreno, sob o nº 12 da quadra nº 5 localizado na Vila Fabiano, à Rua Leonor, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis, medindo dez (10) metros de frente por trinta (30) ditos da frente aos fundos, encerrando a área de 300 m², confrontando-se; pela frente com a Rua Leonor; pelos lados e fundos com Aldemar Fabiano Alves. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Assis como setor 4 quadra 173, lote 7.

Contribuinte nº 000004173007001. Matrícula nº 702 do 1ª CRI de Assis/SP.

BENFEITORIAS: Consta na Av.04 (25/05/2004) da referida matrícula: No terreno está edificado um prédio com área de 100 m², que recebeu o nº326, da Rua Leonor. Consta no laudo de avaliação de fls. 1956/1958 - O imóvel consiste em uma edificação residencial unifamiliar, executada em alvenaria cerâmica convencional, composta por área principal e áreas secundárias, sendo que parte da edificação principal apresenta dois pavimentos. Na porção frontal do lote, a edificação conta com dois pavimentos, dispondo de laje em concreto e cobertura em telhas cerâmicas, com estrutura de madeira. O remanescente da área principal é térreo, mantendo o mesmo padrão construtivo e de cobertura. O pavimento térreo é composto por sala de estar, hall de circulação, dois dormitórios, banheiro social e cozinha, sendo esta última provida de acesso direto à varanda anexa localizada aos fundos. O pavimento superior é constituído por um dormitório amplo, closet, banheiro suíte e escada interna, executada em granito, com guarda-corpo metálico. Como áreas complementares à edificação principal, o imóvel dispõe de: - Garagem coberta, localizada parcialmente na lateral e na área frontal do lote; Varanda aos fundos, com acesso direto pela cozinha; - Edificação secundária (edícula), implantada de forma isolada em relação ao corpo principal, composta por sala, cozinha e uma suíte; Área de lazer, localizada aos fundos do terreno, contendo churrasqueira e piscina em alvenaria. O imóvel encontra-se integralmente murado em todas as divisas, contando com gradil metálico na fachada frontal. Dispõe, ainda, de garagem coberta para dois veículos, além das áreas de lazer e edificações complementares anteriormente descritas. Quanto aos materiais e acabamentos, a área principal apresenta: - Pisos cerâmicos; - Esquadrias metálicas (ferro); - Laje em concreto armado; - Cobertura em telhas cerâmicas; - Elementos de acabamento em gesso. A edícula apresenta características construtivas semelhantes, contudo com cobertura em telhas de fibrocimento, além de forro em PVC e/ou gesso, conforme ambientes observados. **ESTADO DE CONSERVAÇÃO** No que se refere ao estado de conservação, este constitui o ponto de maior relevância técnica da avaliação. O imóvel encontra-se em estado de abandono, apresentando acentuado grau de deterioração e ausência de condições mínimas de habitabilidade. Constata-se a necessidade de reforma de grande porte para que a edificação possa ser reutilizada, destacando-se, entre outros aspectos: - Inexistência de instalações elétricas funcionais, com fiação e componentes removidos; - Forros severamente danificados, com ocorrência de desabamentos parciais em diversos ambientes;- Pintura interna e externa amplamente degradada, sobretudo na fachada, em razão da ausência de manutenção e da exposição contínua às intempéries; Vidros quebrados em múltiplas esquadrias; Presença significativa de vegetação invasiva em áreas internas do lote, demandando intervenção prévia de limpeza pesada; Diversos focos de patologias por umidade, com manchas, destacamentos de revestimentos e comprometimento superficial das alvenarias. Necessário troca/instalação de todas as louças as áreas complementares, compreendendo churrasqueira, piscina, edícula e áreas anexas, encontram-se severamente

danificadas, demandando recomposição praticamente integral dos ambientes, com exceção de elementos estruturais de fundações e concreto armado. A área principal, embora também apresente danos relevantes, encontra-se ligeiramente menos comprometida em razão da existência de laje de concreto, que proporcionou maior proteção estrutural em relação às áreas cobertas apenas por telhamento.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 702, conforme **R.10 (05/02/2016)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca ao exequente da referida ação, **Av.11 (16/05/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.12 (30/11/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Yara Cristina Meuman Silva de Oliveira, Processo nº 0011046-42.2017.5.15.0100, 2a. Vara do Trabalho de Assis/SP.

OBS¹: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 36.369,96 até 14/05/2026.

OBS²: Consta às fls. 1626/1627 e 1629/1630 Penhoras no rosto dos autos, Processos Nº.s 0011047-27.2017.5.15.0100 e 0011046-42.2017.5.15.0100, ambos da 2a. Vara do Trabalho de Assis/SP.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 262.000,00 (dezembro/2025 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1949/1984).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 268.931,12 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 338.076,77 (maio/2026, fls. 2036).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/07/2026 às 11h20min, e termina em 24/07/2026 às 11h20min; 2ª Praça começa em 24/07/2026 às 11h21min, e termina em 13/08/2026 às 11h20min.

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). 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 - 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@portazuk.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 VALDIR AFONSO DA SILVA, SÍLVIA ZANETI AFONSO DA SILVA, bem como os credores YARA CRISTINA MEUMAN SILVA DE OLIVEIRA, credor hipotecário EDINELSON HIGINO TAVANTI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/09/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Assis, 25 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DIOGO PORTO VIEIRA BERTOLUCCI
JUIZ DE DIREITO