

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS HEREDITÁRIOS - PARTE IDEAL (10%) de bem imóvel e para intimação dos requeridos **IVETE APARECIDA SALMASO RASOPPI** (CPF: 168.439.708-18), **CASSIO ALEXANDRE RASOPPI** (CPF: 305.721.768-05), coproprietários **ESPOLIO DE LAZARO SALMASO** (CPF: 459.309.888-20), **ENRIQUETA PIZA SALMASO** (CPF: 280.757.998-10), credores **MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65), terceiros interessados **RENATA CRISTIANE CAPONEGRE SALMASO** (CPF: 280.687.118-21), **IZADORA MARIANA SALMASO** (CPF: 461.907.988-02), **CLAUDIA FERNANDA SALMASO** (CPF: 327.116.358-80), **GUILHERME HENRIQUE SALMASO** (CPF: 048.600.228-40), **WAGNER BORGES DIAS ME** (CNPJ: 09.635.153/0001-80), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0000685-47.2017.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **MARIANO JOSÉ DA SILVA BAPTISTA** (CPF: 250.749.178-75).

A Dra. **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**, 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 HEREDITÁRIOS - PARTE IDEAL (10%) -Um Lote de terreno sob nº. 04 da quadra T, situado no loteamento denominado **PORTAL DE SÃO MARCELO**, neste Município e Comarca com as seguintes medidas, características e confrontações: mede 18,50 mts. De quem da confluência da Av. marginal e Rua 14, olha para o terreno, através de um arco de curva; mede 50,00 mts. do lado direito, confrontando com o lote 03; Mede 39,80 mts. do lado esquerdo, na divisa com a Rua 14; e mede 10,00 mts. Nos fundos, confrontando com parte do lote 05, perfazendo a área total de 1.017,36mtos², sendo lotes confrontantes.

Contribuinte nº 4.00.00.53.0119.0180.00.00. Matrícula nº 41.305 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 041305, conforme **Av.3 (14/04/2016)**, Penhora em favor Município de Bragança Paulista, Processo nº 09001200701635900000000000. **Av.4 (24/06/2023)**, Bloqueio da presente matrícula exequenda.

OBS¹: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$2.399,60 até 06/03/2026.

OBS²: Conforme consta no auto de avaliação de fls. 613, imóvel em loteamento rural, na quadra T, lote 04, Avenida José Cypriano de Souza, Loteamento Portal São Marcelo (acesso pela Rua das Goiabeiras na chácara existente no local). **OBS:** REPASSE DE CLAUSULAS RESTRITIVAS - Bragança Paulista, 14 de Abril de 2016. Conforme elementos no processando que deu origem ao registro do loteamento denominado "Portal de São Marcelo", objeto da matrícula de número 27.273, do livro número 2 - Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentro outro, resultou o imóvel objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 2 (dois), da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições, a saber 1 - Em cada lote será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar, composta, no Máximo, de dois prédios, o principal e o destinado a edículas; 2 - As construções respeitarão obrigatoriamente o seguinte afastamento mínimo das divisas dos lotes em que se situem: a) o prédio principal deverá ser completamente afastado das divisas do terreno, obedecidos os seguintes recuos: frente: 5,00m (cinco metros); laterais: 5,20m (dois metros e cinquenta centímetros); fundos: 5,00 (cinco metros); b) A construção em cada lote não poderá ter área coberta inferior a 50,002 (cinquenta metros quadrados), devendo ter no máximo dois pavimentos, permitindo um terceiro pavimento, apenas se existir desnível acentuado do terreno face ao seu alinhamento junto à rua; 3 - Cada lote de terreno não poderá ser subdividido em lotes menores, permanecendo sempre como área de metragem mínima; 4- Cada lote de terreno poderá ser unido a qualquer terreno a ele contíguo, no todo ou em parte, nesta última hipótese desde que o remanescente venha a ser unido a outro lote contíguo, resguardando-se sempre quanto aos terrenos assim constituídos, a área de metragem mínima de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados); 5- Em cada lote de terreno deverá ser executado pelo respectivo

proprietário, compromissário comprador ou titular de direitos ao lote uma fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a NB-41/63, da ABNT, somente sendo permitida a ocupação efetiva do lote após a execução prévia da fossa e poço absorvente na forma prevista; 6- Entre poço de água potável e o poço absorvente de água servida deverá haver uma distância mínima de 20,00m (vinte metros) devendo o projeto de construção indicar com precisão os locais respectivos.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (10%): R\$ 49.268,21 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 492.682,14 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (10%) - R\$ 49.268,21 (03/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 18.290,87 (junho/2025, fls. 891).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1º Leilão começa em 05/05/2026 às 16h00min, e termina em 08/05/2026 às 16h00min; 2º Leilão começa em 08/05/2026 às 16h01min, e termina em 29/05/2026 às 16h00min.

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 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 as 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 requeridos IVETE APARECIDA SALMASO RASOPPI, CASSIO ALEXANDRE RASOPPI, coproprietários ESPOLIO DE LAZARO SALMASO, ENRIQUETA PIZA SALMASO, bem como os credores MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, terceiro(a) interessado RENATA CRISTIANE CAPONEGRE SALMASO, IZADORA MARIANA SALMASO, CLAUDIA FERNANDA SALMASO, GUILHERME HENRIQUE SALMASO, WAGNER BORGES DIAS ME, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/06/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 06 de março de 2026

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL
JUIZ(A) DE DIREITO