

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação da executada **ILHAS DO PACÍFICO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** (CNPJ: 17.750.901/0001-01), na pessoa de seu representante legal, os credores **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **AILTON CHIQUITO** (CPF: 004.621.428-33), seu cônjuge se casado for, as terceiras interessadas **BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO S/S LTDA** (CNPJ: 19.774.274/0001-66), na pessoa de seu representante legal, **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA** (CNPJ: 45.511.847/0001-79) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0006151-17.2022.8.26.0032**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP**, requerida por **RESIDENCIAL ILHAS DO PACÍFICO** (CNPJ: 30.495.440/0001-28).

O Dr. MARCELO YUKIO MISAKA, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Apartamento nº 167, Torre "B" - Residencial Fiji, localizado no 19º pavimento ou 16º andar tipo, do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Ilhas do Pacífico", situado na Rua Almirante Barroso nº 199, esquina com a Rua Humaitá e Rua Aquidaban, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa de 74,36m<sup>2</sup>, acrescidas de 65,048m<sup>2</sup> nas coisas e partes de uso comum, totalizando 139,408m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,53568% ou 15,86475m<sup>2</sup>, cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas cobertas de garagem para estacionamento de veículos de tamanho médio, localizadas no 1º pavimento ou subsolo, ou no 2º pavimento ou pavimento semi-enterrado, ou 3º pavimento ou pavimento térreo. O Terreno onde está assentado o edifício encerra a área de 2.961,61m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 1.11.00.13.0013.0294.01.00 (maior área). Matrícula nº 116.864 do 1º CRI de Araçatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 116.864, conforme **Av.01 (05/09/2018)** averbação para constar hipoteca do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **Av.02 (12/08/2019)** averbação para constar indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, Processo nº 5002849-17.2018.4.03.6107 da 2ª Vara Federal da Comarca de Araçatuba/SP. **Av.03 (13/09/2021)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, Processo nº 5002849-17.2018.4.03.6107 da 2ª Vara Federal da Comarca de Araçatuba/SP. **Av.04 (25/03/2022)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 5002820-59.2021.4.03.6107 da 1ª Vara Federal da Comarca de Araçatuba/SP. **Av.05 (12/06/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Ailton Chiquito, Processo nº 1019579-49.2022.8.26.0032 da 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP. **Av.06 (04/11/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Araçatuba ante a desatualização do número do contribuinte na matrícula do imóvel.

**OBS<sup>2</sup>:** 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 DO IMÓVEL - R\$ 437.142,46 (maio de 2025 - fls. 128/169).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 450.243,07 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 11.533,43 (julho/2022).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/06/2026 às 10h30min, e termina em 12/06/2026 às 10h30min; 2ª Praça começa em 12/06/2026 às 10h31min, e termina em 02/07/2026 às 10h30mi.**

**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 80% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 80% do valor de avaliação atualizado.

**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. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio,

a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 da executada ILHAS DO PACÍFICO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, na pessoa de seu representante legal, os credores CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, FAZENDA NACIONAL, AILTON CHIQUITO, seu cônjuge se casado for, as terceiras interessadas BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO S/S LTDA, na pessoa de seu representante legal, PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba/SP, 14 de abril de 2026.

---

**MARCELO YUKIO MISAKA**  
**JUIZ DE DIREITO**