



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0000851-19.2001.8.26.0450**  
 Classe: Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**  
 Exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA**  
 Requerido: **Nova Era Emp e Const Ltda**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU NOVA ERA EMP E CONST LTDA, expedido nos autos da ação de Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano movida por PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA em face de NOVA ERA EMP E CONST LTDA, PROCESSO Nº 0000851-19.2001.8.26.0450**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro de Piracaia, Estado de São Paulo, Dr(a). Cléverson de Araujo, na forma da Lei, etc.

O(A) Dr(a). Cleverson de Araújo, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZSABER 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** - Um terreno constituído pelo Lote 07 da Quadra 03 do Loteamento denominado Vale de Atibaia, situado no Bairro de Canedos, deste município e comarca de Piracaia/SP, com as seguintes medidas e confrontações: quem da Rua Catorze, olha para o imóvel, do lado direito confronta com o lote 08, com uma extensão de 50,00m, do lado esquerdo confronta com a Rua Onze, com uma extensão de 45,19m, ao fundo confronta com o Lote 01, com uma extensão de 12,00m, e de frente para a referida Rua, com uma extensão de 33,03m, mais 20,17m em curva de concordâncias das Ruas Onze e Catorze, com raio de 09,00m, perfazendo uma área de 1.510,25m². Contribuinte nº40.00.003.007.00.000. Matrícula nº 12.120 do 1º CRI de Piracaia/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 12.120, conforme R.01 (18/04/2002), averbação para constar penhora do imóvel em favor da Prefeitura Municipal de Piracaia, Processo nº 113/93, Vara Única da Comarca de Piracaia/SP. Av.02(28/05/2008), averbação para constar penhora exequenda. Av.03 (28/09/2010), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 190/08, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.05 (12/07/2011), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 222/10, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.06 (17/08/2012), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 366/06, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.12

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

(12/09/2017), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500259-24.2015.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.13 (12/09/2017), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500315-57.2015.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.14 (24/01/2018), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500852-97.2008.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.15 (24/01/2018), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500153-96.2014.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.17 (24/01/2018), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0503171-67.2010.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.18 (24/01/2018), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500157-36.2014.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.20 (05/03/2018), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500449-21.2014.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.23 (10/09/2018), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500623-30.2014.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.24 (03/01/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0501099-15.2007.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.26 (29/03/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 1500579-23.2016.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.27 (31/10/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500169-84.2013.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.28 (31/10/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500135-17.2010.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.31 (31/10/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500151-29.2014.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.32 (31/10/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0503393-35.2010.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.34 (31/10/2019), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500257-54.2015.8.26.0450, 2ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.37 (27/09/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 1500577-53.2016.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.38 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500295-03.2014.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.39 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

nº 0500295-03.2014.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.40 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500142-67.2014.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.41 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500302-58.2015.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.42 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0503291-13.2010.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.43 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500154-81.2014.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.44 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500164-28.2014.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Av.45 (22/11/2021), averbação para constar indisponibilidade dos bens de Nova Era Empreendimentos e Construções Ltda, Processo nº 0500150-44.2014.8.26.0450, 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP.

OBS¹: Conforme Auto de Reavaliação realizado pelo Oficial de Justiça as fls. 97/99 dos autos, o Lote 07 da Quadra 03 tratar-se de um terreno baldio, em estado de abandono, formado por mata nativa, situado no loteamento Vale do Atibaia II, bairro de Canedos, Piracaia/SP, cerca de 500m da Rodovia Jan Antonin Bata e cerca de 10 quilômetros desta cidade de Piracaia, constituído de um lote de esquina com as Ruas Onze e Catorze. Avaliação R\$ 51.650,55(dezembro de 2013).OBS²: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.VISITAÇÃO: Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL** - R\$ 102.030,41 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 4.736,34 (outubro/2025 - fls. 152/157).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 08/05/2026 às 14h50min, e termina em 11/05/2026 às 14h50min; 2ª Praça começa em 11/05/2026 às 14h51min, e termina em 02/06/2026 às 14h50min.

**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; (II) 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) se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACAIA

FORO DE PIRACAIA

1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 dapena 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes dohorário 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.Fica a executada NOVA ERA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE PIRACAIA**

**FORO DE PIRACAIA**

**1ª VARA**

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

da Penhora realizada em 05/07/2006. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Piracaia, aos 27 de março de 2026.

**CLEVERSON DE ARAÚJO**

JUIZ DE DIREITO

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**