

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **EREVAN CONSTRUTORA S.A.** (CNPJ: 04.754.769/0001-56), terceiro(a) interessado **MUNICÍPIO DE PIRAI (RJ)** (CNPJ: 29.141.322/0001-32), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1019767-91.2006.8.26.0100**, em trâmite na **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP** (CNPJ: 60.850.575/0001-25).

A Dra. Camila Franco De Moraes Bariani, 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 - IMÓVEL: Área nº 01 do loteamento Quintas da Meia Laranja, zona urbana, do 1º distrito deste Município, com a área de 739.044,79m², assim descrita: Com 3,00m em linha reta relativo à largura de servidão na divisa com a Fazenda Caiçara e a gleba C, 47,00m em reta à direita do lote 13 da gleba C, 24,00m em reta confrontando com a Rua D. Anitta, 4,54m em curva com raio de 5,00m; 59,48m no perímetro da rótula situada no final da Rua Anitta; mais 4,54m em curva com raio de 5,00m; 24,00m de reta no confronto com a Rua D. Anitta; 61,20m em reta no confronto com o lote 4 da gleba F; 34,63m no perímetro da rótula situada no final da Rua Dr. Lino; 4,23m em curva com raio de 5,00m; 21,38m em curva com raio de 49,00m no confronto com a Rua Dr. Lino; 74,00m em reta na divisa com o lote nº 21 da gleba E; 91,50m em reta, englobando os fundos dos lotes 21, 20 e 19 da gleba E; 206,20m em reta englobando os fundos do lote 6 ao lote 15 da gleba E; 102,00m em reta englobando os fundos dos lotes 1 até o 5 da gleba E; 33,00m em reta confrontando com servidão; 36,50m confrontando com a servidão; 68,10m em reta confrontando com a servidão; 59,69m em curva confrontando com servidão; 8,00m em reta confrontando com a servidão; 30,10m em reta confrontando com a servidão; 26,60m em reta confrontando com a servidão; 39,10m em reta confrontando com a servidão; 56,50m em reta confrontando com a servidão; 24,20m em reta confrontando com a servidão; 25,70m em reta confrontando com a servidão; 24,20m em reta confrontando com servidão; 30,40m em reta confrontando com a servidão; 27,50m em reta; mais 66,00m em reta; mais 16,00m; mais 40,00m; mais 40,00m; mais 40,00m em reta; mais 16,00m em reta; mais 72,00m em reta confrontando com a servidão; 57,10m em reta englobando parte da área reservada R-1 e parte do lote nº 1 de propriedade de Marcos Antônio Teixeira de Mattos e Thomas Pereira Filho; 34,00m em reta na direção 243º1826 confrontando com o lote nº 2 de propriedade de Marcos Antônio Teixeira de Mattos e Thomas Pereira Filho; 11,80m em linha reta na direção de 247º2230 confrontando com parte do lote nº 3 de propriedade de Marcos Antônio Teixeira de Mattos e Thomas Pereira Filho; 25,60m em linha reta na direção 259º5630 confrontando com parte do lote nº 3 de propriedade de Marcos Antônio Teixeira de Mattos e Thomas Pereira Filho; 21,00m confrontando com o lote nº 4 de propriedade de Thomas Pereira Filho; 24,00m confrontando com o lote nº 5 de propriedade de Antônio Marques Reis, em 3 segmentos de 23,50m, 22,50m e 31,50m confrontando com os lotes nºs 6, 7 e 8 de propriedade de Nádia Souza de Carvalho Barbosa; 28,50m em reta confrontando com o lote nº 9 de propriedade de Arthur Eduardo Borges Seixas, na direção 259º5630; 61,80m em reta na direção 281º1652 confrontando com o lote nº 10 de propriedade de Herman Kyan; 44,40m na direção 272º2431 confrontando com o lote nº 11 de propriedade de Jatyr Ferreira da Costa; 21,90m em reta na direção de 272º1341 confrontando com o lote nº 12 de propriedade de Jatyr Ferreira da Costa; 34,70m em reta na direção 250º4102 confrontando com o lote nº 12 de propriedade de Jatyr Ferreira da Costa; 542,30m em reta na direção 310º0500 confrontando com a propriedade do Coronel Hobson Coutinho; 91,13m em reta na direção 41º1917 confrontando com a propriedade do Coronel Hobson Coutinho; 177,21m em reta na direção de 43º3008 confrontando com propriedade do Coronel Hobson Coutinho; mais 72,66m em reta na direção de 43º2954 confrontando com propriedade do Coronel Hobson Coutinho; 246,00m em reta na direção 135º5535 confrontando com a Fazenda Caiçara; 523,99m em reta na direção de 70º1135 confrontando com a Fazenda Caiçara; 121,30m em reta na direção 80º3934 confrontando com a Fazenda Caiçara; 70,00m em reta na direção 76º4144 confrontando com a Fazenda Caiçara; 62,00m em reta na direção 130º0121 confrontando com a Fazenda Caiçara; 36,00m em reta na direção de 159º3307 confrontando com a Fazenda Caiçara; 62,00m em reta na direção de

162º0459 confrontando com a Fazenda Caiçara; 30,00m em reta na direção de 200º2539 confrontando com a Fazenda Caiçara; 479,46m em reta na direção 149º4840 confrontando com a Fazenda Caiçara, voltando ao ponto de partida.

Contribuinte nº 01.04.140.0775.001. Matrícula nº 5.150 do 01ª CRI de Pirai/RJ.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 5150, conforme **R. 03 (11/09/2012)**, Penhora em favor de Edson Lopes da Silva, Processo nº 0022837-71.2005.8.19.0001, 49ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ. **R. 05 (30/03/2017)**, PENHORA em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 0505458-54.2009.4.02.5101, 4ª Vara Federal de Execução Fiscal da Capital/RJ. **R. 06 (12/08/2019)**, PENHORA em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 5037908-07.2018.4.02.5101. **R. 07 (11/12/2020)**, PENHORA em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 0504448-14.2005.4.02.5101. **R. 08 (11/12/2020)**, PENHORA em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 0519687-24.2006.4.02.5101. **R. 09 (28/09/2021)**, PENHORA em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 0506544-94.2008.4.02.5101. **R. 11 (02/09/2024)**, ARRESTO em favor de Instituto de Previdência do Município do Rio de Janeiro, Processo nº 0004240-20.2006.8.19.0001. **R. 12 (02/04/2025)**, PENHORA em favor de Fazenda Nacional, Processo nº 0507569-40.2011.4.02.5101.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$1.441,40 até 06/04/2026.

OBS: Conforme decisão de Fls. 2362 o valor de avaliação do bem foi homologado conforme R. 09 da Matrícula Imobiliária.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 30.187.319,94 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 408.402,56 (fevereiro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/05/2026 às 15h00min, e termina em 25/05/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 25/05/2026 às 15h01min, e termina em 16/06/2026 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 50% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 o(a) leiloeiro(a) 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 o(s) requerido(s) EREVAN CONSTRUTORA S.A., terceiro(a) interessado MUNICÍPIO DE PIRAÍ (RJ), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/12/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de abril de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CAMILA FRANCO DE MORAES BARIANI
JUIZA DE DIREITO