

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **ESPOLIO DE FAYEZ KAMEL FARHOUD** (CPF: 018.931.148-72), na pessoa de seu inventariante Kamel Farhoud (CPF: 076.200.758-36), coproprietário(a) **ESPOLIO DE HORTENCIA CUTAIT FARHOUD**, por seu inventariante **KAMEL FARHOUD** (CPF: 176.527.808-29), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005139-60.2019.8.26.0003**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **ORGANIZAÇÃO MOFARREJ AGRÍCOLA E INDUSTRIAL LTDA** (CNPJ: 60.875.788/0001-01).

A Dra. ADRIANA CRISTINA PAGANINI DIAS SARTI, 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 -UM TERRENO com área de 164.620,00 metros quadrados, denominado SÍTIO SOROCAMIRIM, situado no Bairro Sorocamirim, neste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: principia no ponto 01, situado na faixa de domínio público do Estado de São Paulo, no vértice divisório entre a área de Hortência Cutait Farhoud e Paulo Coelho; deste prossegue com rumo de 8°05'NW e uma distância de 78,00 metros até o ponto 02, deste segue com rumo de 42°15'NE e uma distância de 61,00 metros até o ponto 03, confrontando do ponto 01 ao ponto 03 com Paulo Coelho; do ponto 03 segue com um rumo de 58°40'NW e uma distância de 77 metros até o ponto 04, confrontando com Francisco Domingues; do ponto 04 segue com um rumo de 58°40'NW e uma distância de 133 metros até o ponto 05, deste segue o rumo de 16°30'NE e uma distância de 57,00 metros até o ponto 06, confrontando do ponto 04 ao 06 com Domingos F. da Luz ; deste segue com rumo de 87°00'SW e uma distância de 217,00 metros até o ponto 07, deste segue com um rumo de 14°00'NW e uma distância de 43,00 metros até o ponto 08 confrontando do ponto 06 ao ponto 08 com José Antônio; deste segue com um rumo de 68°15'SW e uma distância de 107 metros até o ponto 09, confrontando do ponto 08 ao 09 com Januário Ramos e Pedro Martins; deste segue com um rumo de 74°00'SW e uma distância de 106,00 metros até o ponto 10, confrontando do ponto 09 ao ponto 10 com Pedro Martins e Francisco S. de Camargo; deste segue com um rumo de 85°45'SW e uma distância de 31 metros até o ponto 11, confrontando do ponto 10 ao 11 com Francisco S. de Camargo ; deste segue com um rumo de 08°50'NW e uma distância de 35,00 metros até o ponto 12, confrontando do ponto 11 ao 12 com Francisco S. de Camargo e Januário Ramos; deste segue com um rumo de 85°00'NW e uma distância de 81 metros até o ponto 13, deste segue com um rumo de 87°50'SW e uma distância de 101,00 metros até o ponto 14, deste segue com um rumo de 56°30'SW e uma distância de 99,00 metros até o ponto 15, situado na faixa de domínio público do Estado de São Paulo, confrontando do ponto 12 ao 15 com Januário Ramos, deste ponto deflete à esquerda e segue para a faixa de domínio público do Estado de São Paulo, com uma distância de 1.260 metros até o ponto 1, início do perímetro, encerrando a área. **INCRAN Nº 632.104.677.230-2 Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 31.373 do 1ª CRI de SÃO ROQUE/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 31373, conforme **R.1(24/08/2006)**, Proprietários HORTENSIA CUTAIT FARHOUD ou HORTENCIA CUTAIT FARHOUD e FAYEZ KAMEL FARHOUD. **Av.02(10/11/2021)**, Penhora Exequenda de 50% do imóvel.

OBS: Conforme avaliação realizada em 03/2023, o oficial certificou que " valendo esclarecer que logrei chegar ao imóvel objeto da diligência, cujo acesso se dá, mais especificamente, pelo interior do local conhecido como Vila Mirim, na Rodovia Benedito Silvio de Camargo, antiga Estrada dos Venâncio. O terreno, conforme imagens ora anexas trata-se de uma gleba tomada predominantemente por vegetação rasteira e de pequeno porte, em cujo interior remanescem tão somente duas ou tres velhas e simples moradias dentre aquelas edificações constantes nas imagens outrora juntada nos autos.

OBS: Número do Contribuinte não localizado: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a ausência do nº de contribuinte.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.849.565,36 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.021.078,85 (março/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/04/2026 às 14h10min, e termina em 16/04/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 16/04/2026 às 14h11min, e termina em 06/05/2026 às 14h10min.

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 a arrematação não atinja valor suficiente para resguardar a cota parte do proprietário não executado, a arrematação torna-se sem efeito, nos termos do art. 843, § 2º do CPC: Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

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 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) ESPOLIO DE FAYEZ KAMEL FARHOUD, coproprietário(a) ESPOLIO DE HORTENCIA CUTAIT FARHOUD, POR SEU INVENTARIANTE KAMEL FARHOUD, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/05/2021. 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, 27 de fevereiro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA CRISTINA PAGANINI DIAS SARTI
JUIZ(A) DE DIREITO