

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação dos requeridos **EDIGAR DE TOLEDO** (CPF: 082.372.868-47), **SUELI APARECIDA DE OLIVEIRA TOLEDO** (CPF: 127.616.338-06), **LEANDRO DE TOLEDO** (CPF: 394.157.628-37), credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA** (CNPJ: 45.279.635/0001-08), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **Processo nº 0001858-92.2018.8.26.0048**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA /SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO VILLAGE DATIBAIA**, (CNPJ: 08.958.532/0001-48).

O Dr. **FABIO FRANCO DE CAMARGO**, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE 12, QUADRA D do loteamento VILLAGE D'ATIBAIA, situado no bairro do Mato Dentro, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área de 803,45m², medindo 20,00 metros de frente para a rua 1; do lado direito de quem da rua olha mede 40,16 metros confrontando com o lote 13; do lado esquerdo mede 40,18 metros confrontando com o lote 11; no fundo mede 20,00 metros confrontando com Salvador Nery. **Contribuinte nº 22.004.012.000115083. Matrícula nº 86.661 do 1º CRI de Atibaia/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 86.661, conforme **Av.01(02/06/2004)**, O imóvel e resultante da regularização do empreendimento com a denominação loteamento Village D' Atibaia. **Av.02(30/05/2016)**, Contribuinte: 22.004.012.00-0115083. **R.04(30/05/2016)**, Proprietário: LEANDRO DE TOLEDO. **R.05(11/01/2021)**, Hipoteca Judiciária em favor da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO VILLAGE D'ATIBAIA, Processo nº 1009647-57.2020.8.26.0048, 3ª VC/Atibaia. **Av.06(14/06/2023)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 372,80 até 08/04/2026.

OBSERVAÇÕES:

OBS⁰¹: *Sobre o lote, objeto da presente Ação, não há cobertura vegetal significativa, apenas algumas árvores pontuais. O terreno encontra-se murado, sendo parte do muro, aproximadamente 100,00 m², de contenção (arrimo) e parte 120,00 m² - de fechamento.*

OBS⁰²: *Os executados Edigar e Sueli, alienaram o bem ao seu filho Leandro. A referida venda foi considerada ato simulado, conforme sentença do Embargos de Terceiros - Processo 1009647-57.2020.8.26.0048.*

OBS⁰³: *Os executados ingressaram com ação revisional do contrato de confissão de dívida discutido no processo 1006702-58.2024.8.26.0048, JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de REDUZIR a cláusula penal de 30% (trinta por cento) para 10% (dez por cento) do valor da obrigação principal, mantendo-se íntegros os demais termos do acordo homologado judicialmente e sua higidez, conforme homologado em 16 de julho de 2021, nos autos do cumprimento de sentença n. 0001858-92.2018.8.26.0048. Após ingressaram com Agravo de Instrumento nº 2278610- 90.2025.8.26.0000 negado provimento. Anotado que eventuais recursos lá interpostos não são dotados de efeito suspensivo automático.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 217.843,35 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 256.581,64 (abril/2024 – Fls. 1109-1111).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 12/06/2026 às 10h10min, e termina em 13/10/2026 às 10h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao do 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. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao do valor da avaliação. Preço mínimo a ser observado para alienação é o da AVALIAÇÃO. Eventuais propostas de aquisição por valor inferior serão consignadas nos autos para exame.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor. Proposto parcelamento, nas seguintes condições: 50% a vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento.

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e 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. 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 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 EDIGAR DE TOLEDO, SUELI APARECIDA DE OLIVEIRA TOLEDO, LEANDRO DE TOLEDO, bem como os credores PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ATIBAIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/05/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 14 de abril de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FABIO FRANCO DE CAMARGO
JUIZ DE DIREITO