

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ROBERTO POTYGUARA DE LUCCAS** (CPF: 273.001.458-68), **PORFIRIA CRUZ DE LUCCAS** (CPF: 027.156.708-26), credores **PREFEITURA DA ESTANCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE** (CNPJ: 70.946.009/0001-75), terceiros interessados **CARLOS ROBERTO GOMES DA SILVA POR SUAS HERDEIRAS ELOISA HELENA GARCIA SERPIERI (CPF 344.280.498-11) e ELOANA CRISTINA GARCIA DA SILVA (CPF: 387.655.168-42), SUELI APARECIDA MALAGUETA DE LUCCAS (CPF: 072.894.548-71), ELISANGELA DE SOUZA LIMA (CPF: 184.011.178-01)**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0001914-87.2023.8.26.0586**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO ROQUE/SP**, requerida por **SILVIA ELIANA GARCIA DA SILVA (CPF: 035.753.048-90), LAURO MIGUEL GARCIA (CPF: 045.664.138-61), ALEXANDRE BIGUZZI (CPF: 184.013.228-04), LUCIANA BIGUZZI (CPF: 122.851.488-79), NEIDE ANTUNES DE LUCCAS (CPF: 155.732.838-20), AURELIO UBIRAJARA DE LUCCAS (CPF: 122.575.768-10), EDUARDO POTIGUARA DE LUCCAS (CPF: 177.239.998-10).**

O Dr. Luiz Fernando Angiolucci, 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 - Terreno (VIDE BENFEITORIAS) com a área de 547,795 metros quadrados, situado na Rua Enrico Dell Aqua, centro, desta Cidade e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco M0 cravado na margem esquerda da Rua Enrico DellAcqua, lado ímpar, distante 69,00 metros da confluência da Rua Alfredo Salvetti; segue em reta em sentido centro, no azimute 347º14'09" e distância de 8,48 metros, até o marco M1; deflete à direita e segue em reta deixando a Rua Enrico DellAcqua, no azimute 83º17'51" e distância de 18,673 metros, até o marco M2, deflete à direita e segue no azimute 91º04'55" e distância de 39,486 metros, até o marco M3, confrontando do marco M1 ao marco M3, com o prédio nº 331, de propriedade de Rodolpho Lessa; deflete à direita e segue no azimute 191º10'36" e distância de 3,875 metros até o marco M4; deflete à esquerda e segue em reta no azimute 110º35'29" e distância de 6,662 metros, até o marco M5, confrontando do marco M3 ao marco M5, com a propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, Obra Assistencial do Município (matricula nº 5.659); deflete à direita e segue em reta no azimute 221º22'40" e distância de 7,892 metros, confrontando com a propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, até o marco M6; deflete à direita e segue em reta no azimute 277º55'06" e distância de 29,019 metros, até o marco M7; deflete à esquerda e segue em reta no azimute 268º04'57" e distância de 20,153 metros, até o marco M8; deflete à direita e segue em reta no azimute 345º04'07" e distância de 0,163 metros, até o marco M9; deflete à esquerda e segue em reta no azimute 259º18'40" e distância de 7,560 metros, até o marco M0, ponto inicial da descrição, confrontando do marco M6 ao marco M0, com o prédio nº 349 de propriedade de Carlos Eduardo Godinho Campos, sucessor de José de Abreu, encerrando a área. **Contribuinte nº 10053380. Matrícula nº 41.985 do 1ª CRI de SÃO ROQUE/SP.**

BENFEITORIAS: *Conforme laudo de avaliação de fls. 31 e seguintes: o imóvel avaliando é constituído por duas casas construídas no terreno de área total igual a 549,81 m².*

A casa antiga, da frente, apresenta a área de 78,78 m² e a casa dos fundos, edificada pelos Requeridos, possui a área de 138,20 m².

Em relação ao tamanho do lote, no levantamento planimétrico elaborado pela equipe da signatária, em anexo, tem-se a área do terreno de 549,81m² (destaca-se que a diferença entre as áreas constantes na matrícula - 547,795m², e no levantamento topográfico de fls. 21/23 548,92m², é insignificante, menor do que 1%, estando dentro da variação aceitável). Em relação à fachada, o levantamento apurou a medida de 8,47m.

OBS: Constam Débitos de dívida ativa/2025 no valor de R\$ 1.208,56 até 05/03/2026.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.751.742,33 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/05/2026 às 10h20min, e termina em 11/05/2026 às 10h20min; 2ª Praça começa em 11/05/2026 às 10h21min, e termina em 01/06/2026 às 10h20min.

4 - 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.

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 ROBERTO POTYGUARA DE LUCCAS, PORFIRIA CRUZ DE LUCCAS, bem como os credores PREFEITURA DA ESTANCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, terceiros interessados CARLOS ROBERTO GOMES DA SILVA POR SUAS HERDEIRAS ELOISA HELENA GARCIA SERPIERI (CPF 344.280.498-11) e ELOANA CRISTINA GARCIA DA SILVA (CPF: 387.655.168-42), SUELI APARECIDA MALAGUETA DE LUCCAS, ELISANGELA DE SOUZA LIMA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Roque, 10 de março de 2026.

LUIZ FERNANDO ANGIOLUCCI
JUIZ DE DIREITO