

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação das executadas **SJF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA** (CNPJ: 16.920.448/0001-63), na pessoa de seu representante legal, **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO 42 - SPE LTDA** (CNPJ: 18.871.782/0001-08), na pessoa de seu representante legal, as terceiras interessadas **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL DAMHA BELVEDERE** (CNPJ: 20.269.877/0001-90), na pessoa de seu representante legal, **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE** (CNPJ: 55.356.653/0001-08) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0005082-21.2023.8.26.0482**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP**, requerida por **MARCO ANTONIO OLIVETTO** (CPF: 267.104.668-50) e **DAIANE SOTELO DE OLIVEIRA OLIVETTO** (CPF: 277.889.988-00).

A Dra. Aline Sugahara Bertaco, 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 urbano, sem benfeitorias, composto pelo lote nº 02 (dois) da quadra "M", situado no loteamento denominado "Residencial Damha Belvedere", nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a Rua "19", medindo 12,00 metros em curva; pelo lado direito, de quem da referida via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 03, medindo 28,50 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 01, medindo 28,50 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com os lotes nºs 11 e 12, medindo, respectivamente 2,84 metros + 10,58 metros; encerrando uma área com 361,90 metros quadrados; distante cerca de 5,03 metros do início da curva de confluência da esquina com a Rua "17". **Contribuinte nº 30.1.4.1011.00366.001. Matrícula nº 70.867 do 2º CRI de Presidente Prudente/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 70.867, conforme **Av.07 (15/05/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme fls. 532/644 e 704/715 dos autos, a terceira interessada ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL DAMHA BELVEDERE informa que possui valores em aberto das Taxas Associativas no importe de R\$ 81.656,16 (Abril de 2026), cuja cobrança foi suspensa em virtude de liminar proferida no início do processo de conhecimento.

OBS2: Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 652/658 dos autos, sobre o lote nº 02 da quadra M do Condomínio Damha Belvedere não existem edificações. Avaliação R\$ 320.000,00 (Outubro de 2025).

OBS3: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Presidente Prudente ante a desatualização do número de contribuinte na matrícula do imóvel.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 325.374,61 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 436.745,31 (junho/2025 – Fls. 522-526).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/06/2026 às 10h00min, e termina em 12/06/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 12/06/2026 às 10h01min, e termina em 02/07/2026 às 10h00min.

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, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta por escrito até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, e até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil, desde que ofereça pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, observando-se as demais determinações constantes do art. 895 do CPC. A apresentação da proposta prevista não suspende o leilão e a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, §§ 6º e 7º, do CPC).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 subrogados no preço da arrematação. 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 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 as executadas SJF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, na pessoa de seu representante legal, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO 42 - SPE LTDA, na pessoa de seu representante legal, as terceiras interessadas ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL DAMHA BELVEDERE, na pessoa de seu representante legal, PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/04/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Presidente Prudente/SP, 24 de abril de 2026.

ALINE SUGAHARA BERTACO
JUÍZA DE DIREITO