

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação das executadas **CHIRLEI APARECIDA CAETANO** (CNPJ: 41.069.567/0001-00), na pessoa de seu representante legal, **CHIRLEI APARECIDA CAETANO** (CPF: 339.219.868-42), seu cônjuge se casado for, o coproprietário **MAXIMIANO DANIEL DE OLIVEIRA** (CPF: 320.789.658-80), seu cônjuge se casado for, a credora hipotecária **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU** (CNPJ: 47.865.597/0001-09), os terceiros interessados **LUIZ DA SILVA CESÁRIO** (CPF: 001.962.968-03), seu cônjuge se casado for, **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIMBÊ** (CNPJ: 44.529.592/0001-09) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1000003-02.2023.8.26.0205**, em trâmite na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE GETULINA/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. ANDRE LUIS SANTORO CARRADITA, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, subordinado ao lote numero 13 (treze) da quadra "O" medindo 8,00x18,00 metros iguais a 144,00 metros quadrados, situado na Rua José Antunes de Souza nº 777, no bairro Nossa Senhora Aparecida V, na cidade e município de Guaimbê, comarca de Getulina, Estado de São Paulo, medindo 8,00 metros pela frente com a referida via pública (José Antunes de Souza), de um lado medindo 18,00 metros confrontando com o lote 12 da referida quadra; do outro lado medindo 18,00 metros confrontando com o lote 14 da referida quadra; e nos fundos em 8,00 metros confrontando com o lote 24 da referida quadra, nomenclatura municipal 05-0-13. **Contribuinte nº 1676-0. Matrícula nº 5.259 do 1º CRI de Getulina/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 5.259, conforme **R.03 (29/12/2008)** registro para constar que o imóvel desta matrícula foi oferecido e dado em garantia hipotecária à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. **Av.04 (18/02/2016)** averbação para constar a construção de um prédio residencial, construído de alvenaria com cobertura de telhas de barro com as estruturas metálicas, constante de: 01 sala, cozinha, 01 banheiro, 02 dormitórios, medindo 43,03m² (quarenta e três metros e três centímetros quadrados), localizado no Bairro Nossa Senhora Aparecida V, no município de Guaimbê, o qual tomou o nº 777 da Rua José Antunes de Souza. **Av.05 (16/05/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 301 dos autos, o imóvel está situado à Rua José Antunes de Souza nº 777, bairro Nossa Senhora Aparecida V, Guaimbê/SP, está ocupado pela Sra. Caroline do Nascimento Batista (inquilina). Trata-se de um imóvel pequeno, de alvenaria, que não possui laje, com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma pequena área de serviço aos fundos, a casa em questão é acimentada na parte frontal, mas não é na parte de trás. Avaliação R\$ 55.000,00 (dezembro de 2025).

OBS2: Conforme fls. 258/284 dos autos, o financiamento junto a credora hipotecária Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo está ativo pelo prazo de 240 meses e encontra-se na prestação de número 116. Consta acordo de cadastrado em 24/05/2025, referente prestações em atraso do período de 11/2017 a 04/2025, onde a dívida foi dividida em 101 parcelas com valor inicial de R\$ 76,39. O montante pago pelo imóvel até a presente data é de R\$ 5.239,60 e o saldo devedor para liquidação do contrato é de R\$ 14.842,72, atualizado até 15/11/2025.

OBS3: Sobre o imóvel recaem R\$ 20.047,07 em Débitos Tributários até 15/05/2026 (conf. Fls. 344/352 autos).

OBS4: 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.

OBS5: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados(as) os(as) funcionários(as) do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados(as), 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(as) os(as) funcionários(as) do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados(as), 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\$ 55.711,86 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 156.357,91 (dezembro/2024 – Fls. 171-180).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/09/2026 às 10h50min, e termina em 14/09/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 14/09/2026 às 10h51min, e termina em 05/10/2026 às 10h50min.

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 80% do valor da avaliação em 2ª Praça, (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação do coproprietário foi recalculado). 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 12 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 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 art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as 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@portalmazuk.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 CHIRLEI APARECIDA CAETANO, na pessoa de seu representante legal, CHIRLEI APARECIDA CAETANO, seu cônjuge se casado for, o coproprietário MAXIMIANO DANIEL DE OLIVEIRA, seu cônjuge se casado for, a credora hipotecária COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, os terceiros interessados LUIZ DA SILVA CESÁRIO, seu cônjuge se casado for, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIMBÊ 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. Getulina/SP, 16 de julho de 2026.

ANDRE LUIS SANTORO CARRADITA
JUIZ DE DIREITO