

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **CRISTIANO FERNANDES GUIMARÃES** (CPF: 290.989.598-06), compromissário(a) vendedor(a) **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO CDHU** (CNPJ: 47.865.597/0001-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0000348-82.2023.8.26.0205**, em trâmite na **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE GETULINA/SP**, requerida por **MARIA APARECIDA DE SOUZA** (CPF: 216.498.378-52).

O Dr. LUIS FERNANDO VIAN, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -LOTE 12 DA QUADRA D: UM TERRENO, situado na Rua José Jirschik, 532 (P.M. Guaimbê: 1.610). Medindo 9,88m de frente e 9,94m de fundos, os quais confrontam com Propriedade de Sadayuki Saito. Confronta em seu lado direito em 20,97m com Lote 13 da Quadra D. Confronta em seu lado esquerdo em 21,53m com Lote 11 da Quadra D. Encerrando uma área de 207,86m². Nesse terreno, foi edificada uma unidade habitacional de Tipologia TI 13A da CDHU com 35,72m², contendo 01 sala, 01 copa cozinha, 01 dormitório e 01 banheiro.

Contribuinte nº 1610. Matrícula nº 6.330 do 1ª CRI de Getulina/SP.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação de fls. 105: Imóvel 1 (m. 6.330) Há no imóvel uma benfeitoria com área aproximada de 60,00 metros quadrados. O imóvel inicialmente contava com uma benfeitoria de 35,72 m2 modelo TI 13A da CDHU. Posteriormente, houve a ampliação do imóvel em 24,28 m2, completando os 60,00 m2. Trata-se de uma edificação em alvenaria, janelas de ferro/vidro, portas de madeira e ferro, pintura a látex, e cobertura de telhas cerâmicas.

OBS: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

AValiação DO BEM: R\$122.507,73 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Automóvel da marca GM, modelo Corsa Classic, ano 2003/2004, álcool, cor bege, placa CQO-6I94, Renavan 00816839522, chassi 9BGSB19E04B143422. Conforme auto de avaliação de fls. 200, o bem encontrava-se em bom estado de conservação, compatível com seu ano de fabricação, apresentando, aparentemente, funcionamento regular. Todavia, conforme informado pelo executado, o veículo já se envolveu em sinistro anteriormente, circunstância que teria demandado a substituição de peças, as quais não seriam originais de fábrica.

OBS: Constam Débitos de Licenciamento no valor de R\$174,08 até 06/07/2026.

AValiação DO BEM: R\$13.000,00 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 135.507,73 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/09/2026 às 10h50min, e termina em 18/09/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 18/09/2026 às 10h51min, e termina em 08/10/2026 às 10h50min.

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 dos bens arrematados deverá ser depositado 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) 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.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as praças sejam canceladas/suspensas 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 as 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 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) CRISTIANO FERNANDES GUIMARÃES, compromissário(a) vendedor(a) COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO CDHU, 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. Getulina, 20 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIS FERNANDO VIAN
JUIZ DE DIREITO