

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **SO PORCO DISTRIBUIDORA DE CARNES LTDA, em recuperação judicial** (CNPJ: 29.967.678/0001-20), **FABIO RICARDO TICIANEL** (CPF: 016.165.399-50), **JANAINA ABDO RAHMEN CASSIM TICIANEL** (CPF: 007.121.449-60), credores **BANCO SANFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **COOPERATIVA DE CREDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS SICRED DEXIS** (Sem Qualificação), credor hipotecário **ÓRION & MAGISTRAL LTDA** (CNPJ: 10.897.242/0001-83), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1174641-38.2023.8.26.0100**, em trâmite na **33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S.A.** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. DOUGLAS IECCO RAVACCI, 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 - Data de terras sob n.14 (quatorze) da quadra 56 (cinquenta e seis) (VIDE BENFEITORIAS) situada na Rua Pioneiro José Balan, nº 337, no loteamento denominado Parque Residencial Aeroporto 3ª parte, nesta cidade de comarca de Maringá-PR. Área: 312,00 metros quadrados. Divisas, Metragens e Confrontações: Divide-se: com a Rua Pioneiro José Balan numa distância de 12,00 metros no rumo NO 30º18'SE com a data 13 numa distância de 26,00 metros no rumo SO 59º42'NE. Todas as datas acima mencionadas pertencem a quadra 56 do Parque Residencial Aeroporto. **Contribuinte nº 38078300. Matrícula nº 35.059 do 2º CRI de MARINGÁ/PR.**

BENFEITORIAS: Conforme avaliação de fls, 447, sob o terreno consta uma construção em alvenaria com 90,34m².

ÔNUS: Consta Matrícula nº 35059, conforme **R.05(27/12/2018)**, , Contribuinte: 38078300, **R.05(27/12/2018)**, , Proprietários:FABIO RICARDO TICIANEL E JANAINA ABDO RAHMEN CASSIM TICIANEL, **Av.06(09/09/2019)**, O imóvel situa-se na Rua Pioneiro José Balan, 337 - cadastro municipal n. 38078300, **R.07(20/08/2019)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de ORION & MAGISTRAL - EIRELI, **Av.08(27/12/2023)**, Distribuição da presente ação de execução, **Av.09(07/02/2024)**, , Distribuição da ação de execução em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1003196-15.2024.8.26.0100, 33ª VC/Central, **R.10(11/11/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda,.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 365.297,68 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Data de terras sob n.15 (quinze), da quadra nº 56 (cinquenta e seis), (VIDE BENFEITORIAS) situada no Loteamento denominado Parque Residencial Aeroporto - 3ª parte, desta cidade de Maringá-PR. Área: 312,00 metros quadrados. Divisas Metragens e Confrontações: Divide-se com a Rua 38.011 numa distância de 12,00 metros no rumo NO 30º18'SE, com a data 16 numa distância de 26,00 metros no rumo SO59º42'NE, com a data 06 numa distância de 12,00 metros no rumo NO 30º18'SE, e finalmente com a data 14 numa distância de 26,00 metros no rumo SO 59º42'NE. Todas as datas acima pertencem a quadra nº 56 do Parque Residencial Aeroporto. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **Contribuinte nº 38078400. Matrícula nº 16.925 do 2º CRI de MARINGÁ/PR.**

BENFEITORIAS: Conforme avaliação de fls, 447, sob o terreno consta uma construção salão/barracão em alvenaria de baixo padrão com 72,45m² de área construída.

ÔNUS: Consta Matrícula nº 16925, conforme **R.02(03/09/2002)**, a rua 38011 denomina-se atualmente Rua Pioneiro José Balan, **Av.04(22/12/2011)**, Proprietária: JANAINA ABDO RAHMEN CASSIM, **Av.05(21/03/2018)**, Casamento de Janaina com FABIO RICARDO TICIANEL, regime de comunhão parcial de bens, **Av.06(21/03/2018)**, A

proprietária passou a assinar JANAINA ABDO RAHMEM TICIANEL, **Av.08(29/01/2024)**, Distribuição da presente ação de execução, **Av.09(27/02/2024)**, Distribuição da ação de execução em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1003196-15.2024.8.26.0100, 33ª VC/Central, **R.12(12/12/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **R.13(15/12/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da COOPERATIVA DE CREDITO POUPANCA E INVESTIMENTO DEXIS SICRED DEXIS, Processo nº 0010151-09.2023.8.16.0160, VC/Sarani/PR.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 313.112,30 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 -Data de terras sob nº 28(vinte e oito), da quadra 52(cinquenta e dois), (VIDE BENFEITORIAS) Parque Residencial Aeroporto, 1ª parte, nesta cidade. Area: 361,10 metros quadrados. Divisas, Metragens e Confrontações: Divide-se com a rua 38.012 no rumo NO 30º18' SE na distância de 13,85 metros, com a data nº 29 no rumo NE 59º42'SO na distância de 26,00 metros, com a data de nº 07 no rumo SE 30º18' NO na distância de 13,85 metros, e, finalmente com a data nº 27 no rumo SO 59º42" NE na distância de 26,00 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **Contribuinte: não consta. Matrícula nº 9.567 do 2º CRI de MARINGÁ/PR.**

BENFEITORIAS: Conforme avaliação de fls, 447, sob o terreno consta uma residência em alavenaria com 86,12m². **ÔNUS:** Constam Matrícula nº 9567, conforme **R.04(03/01/2002)**, A rua 38012 denomina-se atualmente Rua Pioneiro José Peralta Pardial, **R.10(09/08/2018)**, , Proprietários:FABIO RICARDO TICIANEL E JANAINA ABDO RAHMEM CASSIM TICIANEL, **Av.11(10/12/2018)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de ORION & MAGISTRAL - EIRELI, **Av.13(27/12/2023)**, Distribuição da presente ação de execução, **Av.14(07/02/2024)**, Distribuição da ação de execução em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1003196-15.2024.8.26.0100, 33ª VC/Central, **Av.15(11/11/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda.

OBS: No termo de penhora as fls, 295, constou erroneamente o número da matricula, sendo o correto 9567.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 365.297,68 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.043.707,66 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 112.395,79 (agosto/2024 Fls-284).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 15h50min, e termina em 05/10/2026 às 15h50min; 2ª Praça começa em 05/10/2026 às 15h51min, e termina em 26/10/2026 às 15h50min.

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, 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 30 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 - 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.

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 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@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 executados SO PORCO DISTRIBUIDORA DE CARNES LTDA., EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, FABIO RICARDO TICIANEL, JANAINA ABDO RAHMEN CASSIM TICIANEL, bem como os credores BANCO SANFRA S/A, COOPERATIVA DE CREDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS SICRED DEXIS, credor hipotecário ÓRION & MAGISTRAL LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 08/10/2024, 08/10/2024, 08/10/2024 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 16 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DOUGLAS IECCO RAVACCI
JUIZ DE DIREITO