EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **TENG CHAO LIEN (HERDEIRA DE DAVEY SIN HONG TJIO)** (CPF: 011.299.358-33), **HECTOR TJIO (HERDEIRO DE DAVEY SIN HONG TJIO)** (CPF: 397.565.888-61), coproprietário(a) **TENG CHAO LIEN** (CPF: 011.299.358-33), **WILSON PAULO TENG** (CPF: 013.172.388-00), **TERESA KAM TENG** (CPF: 088.795.978-41), **WU YIH CHYUN** (CPF: 766.153.918-72), **TENG HSIU PING** (CPF: 258.128.188-00), credores **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 07.816.890/0001-53), **MANATI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 09.147.395/0001-24), **JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA** (CNPJ: 13.590.794/0001-32), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005390-58.2018.8.26.0506,** em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP***,* requerida por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** (CNPJ: 07.816.890/0001-53), **MANATI EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.** (CNPJ: 09.147.395/0001-24).

A Dra. ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL, 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 -Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, designado H-1, desdobrado do lote H, no bairro do Retiro, nesta cidade e comarca de Jundiaí, com a área de 273,77m², Inicia-se no ponto 18D deflete à esquerda e com o rumo de 36º18'48"NW, na distância de 12,00m. até o ponto 22A, confrontando com a Estrada Velha Municipal ou Avenida João Antonio Meccatti, do ponto 22A, deflete à esquerda e segue com o rumo de 38º04'25"NE, na distância de 21,00, até o ponto A, confrontando com Manoel Rito; do ponto, segue até o ponto D, com rumo de 36º18'48"NE, na distância de 13,95m, confrontando com o Lote H-2; do ponto D, deflete com o rumo de 33º57'12"SW, numa distância de 21,20m, até o ponto 18D, inicia desta descrição, confrontando com o lote G. **Contribuinte nº 30.018.0040. Matrícula nº 91.121 do 2º CRI de Jundiai/SP**.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 91121, conforme **Av.03(14/08/2001)**, , Recadastro: 30.018.0040, **R.04(18/08/2004)**, , Proprietários: 1) DAVEY SIN HONG TJIO casado pelo regime da comunhão de bens com TENG CHAO LIEN; 2) WILSON PAULO TENG casado pelo regime da comunhão de bens com TERESA KAM TENG; 3) WU YIH CHYUN casado pelo regime da comunhão de bens com TENG HSIU PING, **Av.06(08/11/2018)**, Existência de Ação de Execução em favor de MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E MANATI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, Processo nº 1039624-20.2016.8.26.0506, 4ª VC/Ribeirão Preto, **Av.07(19/05/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, Processo nº 1039624-20.2016.8.26.0506, 4ª VC/Ribeirão Preto, **Av.08(21/11/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda (1/3), **Av.09(15/02/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de DAVEY SIN HONG TJIO, Processo nº 5000155-75.2019.4.03.6128, TRF 3ª Região, **Av.10(18/07/2025)**, , Existência de Ação em Cumprimento de Sentença em favor de JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA, Processo nº 0014866-66.2017.8.26.0309, 5ª VC/Jundiai,.

OBSERVAÇÕES:

OBS: *Conforme fls. 773, sob o imóvel não constam, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e Taxa de Coleta de Lixo, certidão emitida em 17/08/2026, bem como o endereço: Av. João Antônio Meccatti, 310 -Bairro Retiro*

OBS: *Davey Sin Hong Tjio faleceu deixando como herdeiros: TENG CHAO LIEN e HECTHOR TJI.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: *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*.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 387.747,78 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 43.983,74 (agosto/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/11/2026 às 10h10min, e termina em 26/11/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 26/11/2026 às 10h11min, e termina em 16/12/2026 às 10h10min.

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 83,34% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária 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 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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.

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 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 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) TENG CHAO LIEN (HERDEIRA DE DAVEY SIN HONG TJIO), HECTOR TJIO (HERDEIRO DE DAVEY SIN HONG TJIO), coproprietário(a) TENG CHAO LIEN, WILSON PAULO TENG, TERESA KAM TENG, WU YIH CHYUN, TENG HSIU PING, bem como os credores MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A , MANATI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/01/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Ribeirão Preto, 23 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL
JUÍZA DE DIREITO