

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **JOSÉ SOARES** (CPF: 268.310.588-68), **MARIA APARECIDA SOARES JUNQUEIRA** (CPF: 110.964.028-58), **ESPOLIO DE JACINTO JUAREZ NETO** (CPF: 268.310.668-87) representado por curador especial Sérgio Rossignoli (CPF: 993.062.988-20), credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO c/c PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL** em fase de cumprimento de sentença nos autos do **Processo nº 0003233-10.2025.8.26.0008** (Processo Principal nº 1002559-20.2022.8.26.0008), em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **SANDRA SOARES** (CPF: 274.404.338-90).

A Dra. ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO, MMa. Juíza 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 - Casa que recebeu o nº 33 da Praça Albino Francisco de Figueiredo (Conforme Av. 02 - 12/08/1981) sob o terreno, situado à Praça Albino Francisco de Figueiredo, antiga Rua Apetiribú, Vila Carrão, no Tatuapé, medindo 7,55m de frente, por 32,70m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha, 30,20m da frente aos fundos do lado esquerdo, tendo no fundos a medida de 7,10m, encerrando a área de 208,60m²; localizado no quarteirão formando pela Praça Albino Francisco de Figueiredo, antiga Rua Apetiribu, Rua Benedito Galvão, Viela Frei Orlando e outra Viela, o qual está distante 26,90m da esquina da Rua Benedito Galvão lado esquerdo de quem da mesma se dirige para o terreno, confrontando do lado direito de quem da Praça olha para o terreno com o prédio nº 39, do lado esquerdo com o prédio nº 27 e nos fundos com o terreno do prédio nº 212 da Rua Frei Orlando. **Contribuinte nº 055.148.0043-1. Matrícula nº 57.209 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação de Fls. 242 do processo principal, o imóvel possui área do terreno de 208,60m², e área construída: 90,00m².

ÔNUS: Constam da referida Matrícula de nº 57.209, conforme **R.01 (12/08/1981)**, Proprietários: Jacintho Soares Filho e Angelina de Melo Soares. **Av.02 (12/08/1981)**, Construção de uma casa que recebeu o nº 33 da Praça Albino Francisco de Figueiredo - contribuinte 055.148.0043-1.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$291,79 até 28/10/2025.

OBS: Processo de Inventário nº 1016909-52.2018.8.26.0008 - 3ªVF/Tatuapé de JACINTO SOARES FILHO E ANGELINA MELO SOARES, genitores da autora e dos réus, pendente de regularização junto ao folio local.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 962.480,99 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Construção de uma casa sob nº 34-A (Conforme Número 01 - 06/07/1964) sob o terreno situado na Rua Taguató, esquina de uma Viela, na Vila Carrão, no Tatuapé, medindo 7,83m de frente, medindo da frente aos fundos em ambos os lados 25,00m, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, com a área de 180,00m², confrontando de um lado com a viela, com a qual faz esquina, no outro lado e nos fundos com sucessores dos vendedores na quadra formada pela Rua Taguató, São Julião e duas Vielas **Contribuinte nº 05527700074. Transcrição nº 86.549 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação: área do terreno: 180,00m², área construída: 90,00m²(Informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel), situa-se na Rua Taguato nº 251.

ÔNUS: Constam da referida transcrição nº 86.549, conforme **(06/07/1964)**, Proprietários: Jacintho Soares Filho casado. **Av.01(06/07/1964)**, Construção de uma casa sob o nº 34-A, da Rua Taguató.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$88,44 até 28/10/2025.

OBS: Processo de Inventário nº 1016909-52.2018.8.26.0008 - 3ªVF/Tatuapé de JACINTO SOARES FILHO E ANGELINA MELO SOARES, genitores da autora e dos réus. pendente de regularização junto ao folio local.

AValiação DO BEM: R\$ 823.117,23 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.785.598,22 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/05/2026 às 10h10min, e termina em 21/05/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 21/05/2026 às 10h11min, e termina em 10/06/2026 às 10h10min.

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 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).

5 - 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).

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 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.

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) JOSÉ SOARES, MARIA APARECIDA SOARES JUNQUEIRA, ESPOLIO DE JACINTO JUAREZ NETO, bem como os credores PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO, 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. São Paulo, 01 de abril de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANA CAROLINA VAZ PACHECO DE CASTRO
JUIZ(A) DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2026 às 16:59, sob o número WTAT26700464927. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003233-10.2025.8.26.0008 e código Pbf17dve.