

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **M L BENDER EPP** (CNPJ: 18.693.378/0001-83), **MAUREN LUIZA BENDER** (CPF: 368.758.688-06), **LEONARDO SILVA GOLÇANVES** (CPF: 418.480.608-23), **MARCUS ANTÔNIO BENDER** (CPF: 973.960.361-00), **JANICE LUDWIG BENDER** (CPF: 453.999.480-87), credores **COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA** (CNPJ: 93.015.006/0001-13), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **MARIENE WEISSHEIMER** (não qualificada), terceiro adquirente/interessado **CALÇADOS BEIRA RIO S/A** (CNPJ: 88.379.771/0001-82), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na Ação de CARTA PRECATÓRIA, **Processo nº 4002452-35.2025.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA** (CNPJ: 93.015.006/0001-13), **CONDOMÍNIO DO BOURBON SHOPPING NOVO HAMBURGO** (CNPJ: 93.847.879/0001-92).

O Dr. FREDERICO LOPES AZEVEDO, 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 - UM TERRENO, formado pela anexação dos lotes números 01 (um) e 02 (Dois), da quadra 16 (dezesesseis), situado a rua e Alameda Província di Sapri, no loteamento denominado RESIDENCE EUROVILLE, nesta cidade, distrito, município e comarca e circunscrição de Bragança Paulista, com a área de 633,03m² (seiscentos e trinta e três virgula três metros quadrado), assim descrito: mede 4,05m (quatro metros e cinco centímetros) mais 8,35 (oito metros e trinta e cinco centímetros) em curva, de frente para a referida rua Salzburg, mais 13,24m (treze metro e vinte e quatro centímetros) curva à direita, na confluência da rua Salzburg com a Alameda Província di Sapri, segue medindo 21,00m (vinte e um metros) confrontando com a Alameda Província di Sapri, deflete á direita medindo 35,73m (trinta e cinco metros e setenta e três centímetros) com os lotes números 23 (vinte e três), 22 (vinte e dois) e 21 (vinte e um), respectivamente; deflete à direita medindo 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote número 03 (três), encontrando o ponto onde teve início a presente descrição. **Contribuinte nº 41.6.05.51.0016.0010.00000. Matrícula nº 55.793 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 55793, conforme **Av.2 (01/07/2020)**, Penhora de 50% do imóvel em favor do Banco Bradesco S/A, Processo nº 1000274-77.2019.8.26.0099, 1a. Vara Cível de Bragança Paulista. **Av.3 (31/03/2021)**, Ação exequenda. **R.4 (08/09/2021)**, Alienação Fiduciária em favor de Calçados Beira Rio S/A. **Av.5 (19/06/2023)**, Existência de ação, Processo nº 5008041-17.2021.8.21.0019, 2a. Vara Cível de Novo Hamburgo/RS. **Av.6 (04/09/2023)**, Penhora exequenda. **Av.7 (23/04/2025)**, Penhora do imóvel em favor de Mariene Weissheimer e Espólio de Carlos Darcy Weissheimer, Processo nº 5030702-87.2021.8.21.0019, 1a. Vara Cível de Novo Hamburgo/RS. - UM LOTE de terreno sob número 03 da quadra número 16, situado no Loteamento denominado RESIDENCE EUROVILLE, nesta cidade, medindo 12,26 m. de frente para a rua Salzburg; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 2500 m. de extensão da frente ao fundo, confrontando com o lote 04 da quadra 16; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, mede 25,00 m. de extensão da frente ao fundo, confrontando com o lote 02 da quadra 16; nos fundos mede 12,00 m. de extensão, confrontando com o lote 02 da quadra 16, encerrando a área total de 302,91 ms². **Contribuinte nº 41.6.05.51.0016.0010.00000. Matrícula nº 42.116 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 55.793, conforme **Av.4 (01/07/2020)**, Penhora de 50% do imóvel em favor do Banco Bradesco S/A, Processo nº 1000274-77.2019.8.26.0099, 1a. Vara Cível de Bragança Paulista. **Av.5 (31/03/2021)**, Ação exequenda. **R.6 (08/09/2021)**, Alienação Fiduciária em favor de Calçados Beira Rio S/A. **Av.7 (19/06/2023)**, Existência de ação, Processo nº 5008041-17.2021.8.21.0019, 2a. Vara Cível de Novo Hamburgo/RS. **Av.8 (04/09/2023)**, Penhora exequenda. **OBS.:** Conforme despacho judicial juntado, foi reconhecida a fraude à execução e a ineficácia do negócio jurídico celebrado entre os executados e CALÇADOS BEIRA RIO S/A, devendo o bem ser levado à praça como imóvel penhorado nesta execução. **BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação de fls. 65/178, considerando a área total construída. De acordo com a vistoria pericial, nos lotes 1 e 2 foram edificados a casa principal térreo e superior (salas, cozinha, dormitórios, escritório, lavanderia e despensa) bem como o telheiro e a garagem com entrada pela Alameda Di Sapri, resultando em uma área real de 323,94 m² e na área equivalente de 308,03 m². Já no lote 3 foi edificada a área de lazer composta por terraço, churrasqueira, quintal, piscinas, paisagismo em torno da piscina, cozinha com balcão conjugada com a sala de jantar e banheiro, bem como a garagem

localizada no pavimento inferior, com entrada pela Rua Salzburg, juntamente com a casa de máquinas da piscina, resultando na área real de 124,73 m² e a área equivalente de 97,89 m². O imóvel possui três pavimentos, sendo que o pavimento térreo é formado pela garagem para dois veículos internos e três externos, com entrada pela Alameda Província Di Sapri. Portão automatizado, forro em madeira, padrão cumaru, piso em cerâmica simples e móveis planejados. Na parte externa da garagem possui placas de concreto intercalados com grama. Segundo informações do executado o imóvel possui proteção térmica na cobertura, sistema de ar condicionado e placas de energia solar. A cozinha é planejada com armários embutidos, bancada em mármore, tipo travertino, lustres e piso em granito. Possui instalações hidráulicas embutidas e em número suficiente de tomadas. Construído com preocupação no projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna, de grandes proporções, isoladas, demonstrando preocupação com a funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos e os detalhes dos acabamentos aplicados. Composta por sala com três ambientes, lareira, lavabo, escritório e sala de TV. O acesso aos dormitórios, situados no pavimento superior se dá através de escadas internas, com acabamento em mármore travertino. Áreas livres planejadas, atendendo ao projeto de paisagismo, contendo piscinas, ofurô. Estrutura completa em concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada, exceto na garagem e na sala de jantar. Fachada pintada a látex acrílico e textura com detalhes definindo um estilo arquitetônico. As instalações hidráulicas obedecem ao projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias nobres e mármore e banheira de hidromassagem. As instalações elétricas foram projetadas especialmente circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, ar condicionado e equipamentos de segurança. A piscina e ofurô possui iluminação e aquecimento.

OBS¹: Constatam Débitos de dívida ativa no valor de R\$43.932,27 até 24/11/2025.

OBS²: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 65/178 os imóveis estão unificados fisicamente e foram avaliados em conjunto, resultando em 935,94m² e benfeitorias construtivas, padrão residencial com área real de 448,67m² e área equivalente de 405,91m² para fins de cálculo da benfeitoria.

OBS³: Consta às fls. Ev.483 e Ev.500 dos autos principais, penhora no rosto dos autos Processo 0020106-07.2020.5.04.0305, perante a 5a. Vara do Trabalho de Novo Hamburgo/RS e Processo 0020149-45.2023.5.04.0302, perante a 2a. Vara do Trabalho de Novo Hamburgo/RS.

Localização do imóvel: Rua Salzabur, 15, Condomínio Residencial Euroville, Bragança Paulista/SP. CEP 12917-000.

AVALIAÇÃO DS BENS: R\$ 3.648.201,29 (novembro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS – R\$ 3.556.913,64 (MARÇO/2025 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 65/178)

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 4.051.449,72 (MARÇO/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.556.913,64 (abril/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/06/2026 às 14h10min, e termina em 05/06/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 05/06/2026 às 14h11min, e termina em 25/06/2026 às 14h10min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado 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).

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 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 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 requeridos M L BENDER EPP, MAUREN LUIZA BENDER, LEONARDO SILVA GOLÇANVES, MARCUS ANTÔNIO BENDER, JANICE LUDWIG BENDER, bem como os credores COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA, BANCO BRADESCO S/A, MARIENE WEISSHEIMER, terceiro adquirente/interessado CALÇADOS BEIRA RIO S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 11/07/2023, respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 31 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO