

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ERCIO DONIZETTI DE SOUZA** (CPF: 968.832.518-04), seu cônjuge se casado for, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002255-41.2025.8.26.0361**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, requerida por **APARECIDA FERNANDES DE SOUZA** (CPF: 302.605.838-63).

O Dr. MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER, MM. Juiz 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.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Duas edificações residenciais, com área edificada de 103,00m² e seu respectivo Terreno, identificado como Lote nº 44, da Quadra 142, Bairro do Jardim Rodeio, localizado na Rua Pedro Gomes sob nº 65, no perímetro urbano do Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, assim descrito e caracterizado: tem início no ponto 01, distante 44,35 metros da esquina da Rua Pedro Gomes com a Avenida Lothar Waldemar Hoenne. Deste ponto deflete à esquerda, com ângulo interno de 87,6º e distância de 38,55 metros até o ponto 2, confrontando no trecho 1-2 com o imóvel da Rua Pedro Gomes nº 54 (Luis Carlos Dohi e Michelle Aparecida Dohi); deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 86,8º e distância de fundo de 10,19 metros até o ponto 3, confrontando no trecho 2-3 com o imóvel da Rua Joaquim Gonçalves nº 50 (Mário Antunes de Camargo e de Maria Fátima Ohara de Camargo); deste ponto deflete à direita, com ângulo interno de 93,5º e distância de 37,55 metros até o ponto 4, confrontando no trecho 3-4 com os imóveis da Rua Pedro Gomes nº 107 (Maria Adalgisa de Carvalho); da Rua Pedro Gomes nº 95 (Cosme Romão Ferreira e Amanda Cristina M. Ferreira); e da Rua Pedro Gomes nº 73A (Flavio Pablo Daniel); deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 92,0º e distância de frente de 10,40 metros até o ponto 1, início desta descrição, encerrando uma área de terreno de 391,36m². **Contribuinte nº 11.142.008.000-6. Matrícula nº 90.532 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.**

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 47/73 dos autos, o imóvel é composto por garagem coberta para 3 autos, e duas casas sendo uma na parte frontal e uma nos fundos. A casa da parte frontal do terreno é composta de sala, cozinha, 3 quartos, 1 WC e cozinha. Anexa a cozinha área coberta com churrasqueira, sanitário e escada de acesso à cobertura. No quintal há um canil duplo. Nos fundos do terreno está localizada a segunda casa composta de varanda coberta, cozinha integrada à sala, dormitório e 1 WC. Para efeito de cálculo será adotada a área construída de 156,90 m². Avaliação R\$ 578.000,00 (Julho de 2025).

OBS²: Conforme Certidão Negativa de Débitos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, não constam débitos relativos ao imposto predial e territorial urbano - IPTU e imposto de transmissão de bens imóveis "inter vivos" - ITBI, até a presente data da elaboração deste edital.

Visitação: Autorizo os funcionários do leiloeiro nomeado, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem. Em caso de bem imóvel poderão ser afixadas faixas, placas ou outdoor no local, para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 591.648,17 (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 04/05/2026 às 15h10min, e termina em 07/05/2026 às 15h10min; 2ª Praça começa em 07/05/2026 às 15h11min, e termina em 28/05/2026 às 15h10min.

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). **Sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.**

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 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.

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 a 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 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.

Fica o requerido ERCIO DONIZETTI DE SOUZA, seu cônjuge se casado for, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 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. Mogi das Cruzes/SP, 06 de março de 2026.

MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER
JUIZ DE DIREITO