

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única da PARTE IDEAL (8,33%) de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE ADEMAR LOUZADA**, representado por sua inventariante e coproprietária **MARIA RITA VARIS LOUZADA** (CPF: 048.652.998-31), dos coproprietários **MARY APARECIDA VARIS RINALDO** (CPF: 262.643.868-55), seu cônjuge **DORIVAL RINALDO** (CPF: 255.346.028-72), **ANTÔNIO FERREIRA VARIS NETO** (CPF: 258.523.298-00), seu cônjuge **RUTE MAZUCO VARIS** (CPF: 304.692.768-19), bem como dos credores **SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A** (CNPJ: 14.368.548/0001-01), **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A** (CNPJ: 67.915.785/0001-01), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0006038-88.2017.8.26.0048 – Ordem nº 1320/2013**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP**, requerida por **BANCO VOTORANTIM S/A** (CNPJ: 59.588.111/0001-03).

O Dr. Rogério A. Correia Dias, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 880 e sgts. do NCPC **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 - PARTE IDEAL (8,33%) - Um terreno, situado à Ria Corveta Jequitinhonha, antiga Avenida Comendador Souza, distante 26,00 metros da esquina de confluência da Rua João Araújo, lado esquerdo de quem desta última via, entra na situação do imóvel e de dirige à Rua Albertina Medeiros, Jardim São Sebastião, na Vila Progresso, Parada XV de Novembro, em Itaquera, medindo 8,00 metros de frente, por 22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 180,00 m², confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de João Francisco dos Santos e sua mulher. **Contribuinte nº 139.197.0005.7. Matrícula nº 36.571 do 9º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam as Av. 02 e Av. 03, bem como no laudo de avaliação de fls. 118, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Corveta Jequitinhonha, nº 410, Vila Progresso (zona Leste), São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado uma Casa que encontra-se fechada e desocupada. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 36571, conforme **Av. 08 (18/04/2022)**, PENHORA EXEQUENDA 8,33%. **Av. 09 (03/10/2022)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 16,66% em favor de SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A, Processo nº 1059690-70.2019.8.26.0100, 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.**

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 24/02/2026, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 220.554,32 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (8,33%) - R\$ 18.372,17 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.249.854,11 (março/2021 – Conforme fls. 225/227 dos autos).

5 - OBSERVAÇÃO: Conforme constam as fls. 483/484, 487/488 e 492, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 1003861-89.2019.8.26.0008, em trâmite perante a 4ª Vara do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, tendo como autora Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A.

6 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

7 - DATA DA PRAÇA - começa em 24/04/2026 às 10h30min, e termina em 15/05/2026 às 10h30min.

8 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, desde que 50% do preço seja pago à vista, e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, observando que a comissão do corretor será paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. (Art. 880 e sgts. do NCPC, combinados com o Provimento CSM nº 1496/2008).

9 - 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).

10 - 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.

11 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.*

15 - 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.

16 - 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.

17 - 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 executado ESPÓLIO DE ADEMAR LOUZADA, *representado por sua inventariante e coproprietária* MARIA RITA VARIS LOUZADA, os coproprietários MARY APARECIDA VARIS RINALDO, seu cônjuge DORIVAL RINALDO, ANTÔNIO FERREIRA VARIS NETO, seu cônjuge RUTE MAZUCO VARIS, bem como os credores SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A, REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/03/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia, 24 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

ROGÉRIO A. CORREIA DIAS
JUIZ DE DIREITO