

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação da requerida **MARZA BERNARDES MACHADO** (CPF: 127.735.538-02), **credores DOROTEIA DE MORAIS ALVES** (CPF: 063.884.948-97), **ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA** (CPF: 116.460.278-09), **MUNICÍPIO DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04), **IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.** (CNPJ: 33.337.122/0001-27), **compromissários vendedores BETTY VAIDERGORN FEFFER** (CPF: 011.769.348-05), **DAVID FEFFER** (CPF: 882.739.628-49), **ANNA FEFFER** (CPF: 882.739.628-49), **DANIEL FEFFER** (CPF: 011.769.138-08), **RENATA HAUPTMANN FEFFER** (CPF: 106.636.588-10), **JORGE FEFFER** (CPF: 013.965.718-50), **RUBEN FEFFER** (CPF: 157.423.548-60), **FLÁVIA PRATS CANIATO FEFFER** (CPF: 195.202.258-46), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE PERDAS E DANOS, **Processo nº 0005141-46.2023.8.26.0405**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **RAFAEL NARCISO FERREIRA** (CPF: 291.845.188-63), **ESTELA MARIS PIVA** (CPF: 079.277.778-66).

O Dr. DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Uma área de terra situada na rua José Fedrigo, nº 25, Vila Araújo, em Quitaúna, nesta cidade, com a área de 3.096,33m², com as seguintes medidas e confrontações: - Começa no ponto 1, alinhamento da rua José Fedrigo, junto ao muro da casa nº 07 e a 21,10m. do alinhamento da rua Hakumi Omosako; daí segue em linha reta com azimute de 232º40'36", e numa distância de 20,22m. até encontrar o ponto 2, confrontado deste lado com a casa 07 da rua Fedrigo; daí segue 2,43m. no mesmo alinhamento até a margem do córrego conhecido por Córrego Primavera, até encontrar o ponto 3, confrontando deste lado com a Congregação Cristã no Brasil; daí deflete à direita e segue, com azimute de 304º03'58", à jusante do córrego conhecido por córrego Primavera numa distância de 6,43m. até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue, com azimute 317º48'15", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 6,94m., até encontrar o ponto 5; daí deflete novamente à direita e segue, com azimute 320º13'36", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 11,46m. até encontrar o ponto 6; daí deflete novamente à direita e segue, com azimute 331º00'14", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 5,69m. até encontrar o ponto 7; daí deflete novamente à direita e segue, com azimute 333º34'10", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 9,53m, até encontrar o ponto 8; daí deflete novamente à direita e segue com azimute 357º04'14", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 9,39m. até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue, com azimute 341º23'17", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 13,31m. até encontrar o ponto 10; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimute 338º41'00", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 10,75m. até encontrar o ponto 11; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimute 333º13'11" à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 36,91 m. até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 108º40'15", numa distância de 18,43m. até encontrar o ponto 13; daí deflete novamente à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 111º15'40", numa distância de 25,40m. até encontrar o ponto 14; daí deflete à esquerda e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 73º22'06", numa distância de 11,35m. até encontrar o ponto 15; daí deflete à direita e segue, com azimute 181º57'09" e numa distância de 2,64m. até encontrar o ponto 16; confrontando deste lado com Cícero José dos Santos, daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 9,10m. com azimute 156º01'29", até encontrar o ponto 17; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 6,46m. com azimute 145º16'36", até encontrar o ponto 18; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 2,90m. com azimute 137º30'50", até encontrar o ponto 19; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 2,12m. com azimute 144º12'40", até encontrar o ponto 20; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 7,64m. com azimute 157º56'02" até encontrar o ponto 21; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 3,95m. com azimute 160º11'25" até encontrar o ponto 22; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 13,45m.

com azimute 213°13'45", até encontrar o ponto 23; daí deflete à esquerda e segue pelo muro numa distância de 1,33m. com azimute 188°11'27", até encontrar o ponto 24, confrontando deste lado desde o ponto 16 até o 24, com terreno da Igreja Cristã Metodista, prédio número 02 da rua José Fedrigo; daí deflete novamente à direita e segue pelo alinhamento da Rua José Fedrigo, numa distância de 5,02m. com azimute 216°24'48", até encontrar o ponto 25; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo numa distância de 4,02m. com azimute 190°45'03" até encontrar o ponto 26; daí deflete novamente à esquerda segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo numa distância de 3,81m. com azimute 169°25'35" até encontrar o ponto 27; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 3,87m. com azimute 153°06'13", até encontrar o ponto 28; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 14,25m. com azimute 141° 24'33" até encontrar o ponto 1, início da presente da descrição. **Contribuinte nº 23214.64.86.3101.00.000.17. Matrícula nº 70.238 do 01ª CRI de Osasco/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 70238, conforme **R.4(02/06/2014)**, A propriedade do imóvel a BETTY VAIDERGORN FEFFER, casada com MAX FEFFER. **Av.5(02/06/2014)**, O falecimento do proprietário em 02/04/2001. **R.6(02/06/2014)**, O imóvel foi partilhado entre a viúva meeira BETTY VAIDERGORN FEFFER e os herdeiros filhos DAVID FEFFER casado com ANNA FEFFER, DANIEL FEFFER casado com RENATA HAUPTMANN FEFFER, JORGE FEFFER casado com PATRICIA HENRIQUES FEFFER e RUBEN FEFFER, cabendo a viúva a parte ideal correspondente a 50% do imóvel, e a cada herdeiro filho a parte ideal de 12,5% do imóvel. **Av.8 e Av.9(02/06/2014)**, A separação e conversão em divórcio de JORGE FEFFER. **Av.10(02/06/2014)**, RUBEN FEFFER casou-se com FLÁVIA GARRETA PRATS CANIATO, passando ela a assinar FLÁVIA PRATS CANIATO FEFFER. **R.11(13/05/2015)**, Os proprietários BETTY VAIDERGORN FEFFER, DAVID FEFFER assistido de sua esposa ANNA FEFFER, DANIEL FEFFER, JORGE FEFFER e RUBENS FEFFER, casado com FLÁVIA PRATS CANIATO FEFFER, prometeram vender o imóvel à MARZA BERNARDES MACHADO. **Av.12(16/04/2024)**, Penhora exequenda. **Av.13(22/10/2024)**, Indisponibilidade dos bens da compromissária MARZA BERNARDES MACHADO, Processo nº 1001611-32.2022.5.02.0385, GAEP/SP. **Av.14(02/05/2025)**, Penhora dos direitos sobre o imóvel em favor de DOROTEIA DE MORAIS ALVES e ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA, Processo nº 0005535-58.2020.8.26.0405, 4ªVC/Osasco/SP. **Av.15(10/06/2025)**, Penhora dos direitos sobre o imóvel em favor de ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA, Processo nº 0013870-27.2024.8.26.0405, 6ªVC/Osasco/SP. **Av.16(08/10/2025)**, Penhora dos direitos em favor de IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A, Processo nº 1122625-49.2019.8.26.0100, 5ª VC/Central.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 5.309,64 até 05/02/2026.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 231/271, o imóvel está localizado na Rua José Fedrigo, nº 72, bairro São Pedro, no município de Osasco/SP. Caracteriza-se por ser um lote de terreno urbano sem benfeitorias, cercado parcialmente por muros e margeado pelo Córrego Primavera. Atualmente, o terreno encontra-se desabitado, sendo utilizado como passagem de pedestres e descarte irregular de lixo.

OBS: Conforme r. Decisão de fls. 163, "no edital de leilão eletrônico deverá constar o valor dos direitos contratuais, objeto da penhora realizada (R\$ 173.800,00 - em 25/03/2015), o valor remanescente da dívida (R\$ 56.127,27 - junho/2023) e a avaliação do imóvel. O arrematante assume direitos e deveres sobre o imóvel, tornando-se responsável pelo pagamento de valores residuais devidos pela executada."

OBS: Consta, às fls. 220/222 e 229, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1001611-32.2022.5.02.0385, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho do Foro local.

OBS: Consta, às fls. 224/229, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0005535-58.2020.8.26.0405, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA e DOROTEIA DE MORAIS ALVES. O valor da dívida em 11/2024 é de R\$ 2.088.520,44.

OBS: Consta, às fls. 273/274 e 277, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0013870-27.2024.8.26.0405, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA e DOROTEIA DE MORAIS ALVES. O valor da dívida em 12/2024 é de R\$ 1.500.731,98.

OBS: Consta, às fls. 305/308, manifestação do MUNICÍPIO DE OSASCO, informando que sobre o imóvel há débito de IPTU - exercício 2016 a 2020, no valor de R\$ 12.377,51, até 16/04/2025.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.158.169,69 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 56.303,52 (fevereiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/04/2026 às 11h30min, e termina em 14/04/2026 às 11h30min; 2ª Praça começa em 14/04/2026 às 11h31min, e termina em 04/05/2026 às 11h30min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 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.

Fica a requerida MARZA BERNARDES MACHADO, bem como os credores DOROTEIA DE MORAIS ALVES, ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA, MUNICÍPIO DE OSASCO, IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A., compromissário(a) vendedor(a) BETTY VAIDERGORN FEFFER, DAVID FEFFER, ANNA FEFFER, DANIEL FEFFER, RENATA HAUPTMANN FEFFER, JORGE FEFFER, RUBEN FEFFER, FLÁVIA PRATS CANIATO FEFFER, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/01/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 06 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS
JUIZ DE DIREITO