

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ESPÓLIO DE ROSALI APARECIDA RODRIGUES** (CPF: 048.107.358-26), na pessoa de **EDUARDO APOLINÁRIO DE MORAIS, CLÉCIO RODRIGUES** (CPF: 146.995.238-62), **RENATA MOREIRA DE MORAIS** (CPF: 419.544.908-10), **ACLEY RODRIGUES** (CPF: 279.991.008-46), **PAULO RODRIGUES JÚNIOR** (CPF: 249.251.748-94), **CLEBER RODRIGUES** (CPF: 125.902.058-48), seus cônjuges se casados forem; a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39); a credora hipotecária **CONTINENTAL SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (CNPJ: 60.523.370/0001-35), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0005909-19.2025.8.26.0011**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE ROSALINDA RODRIGUES MOREIRA** (CPF: 035.177.418-17), na pessoa de **DANIANI BATISTA DA SILVA** (CPF: 293.794.518-06); **ANA MARIA ITO MOREIRA** (CPF: 391.143.108-21) e **MARY ITO** (CPF: 129.472.768-09).

A Dra. Andrea Ferraz Musa, MM. Juíza 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Uma Casa à Avenida Corifeu de Azevedo Marques nº 5540, esquina com a Passagem "C", no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo/SP, e o terreno medindo 4,175m de frente, por 22,61m da frente aos fundos em seu lado direito visto do imóvel, dividindo neste lado com a casa nº 5544 da mesma Avenida; 24,23m também da frente aos fundos em seu lado esquerdo onde divide com a Passagem "C", e 3,60m de largura nos fundos dividindo com a casa nº 1 da Passagem C, encerrando a área de 83,73m². **Contribuinte nº 079.275.0198-4. Matrícula nº 10.112 do 18º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 10.112, conforme **R.2 (16/09/1977)** registro para constar primeira e especial hipoteca do imóvel em favor de Continental Sociedade Anônima de Crédito Imobiliário.

**OBS¹:** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 2.344,11 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 9.990,10, totalizando R\$ 12.334,21 até 12/02/2026.

**OBS²:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóvel local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 445.000,00 (Setembro de 2025 - média dos laudos de avaliações de fls. 10/22).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 450.858,74 (fevereiro/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 03/04/2026 às 11h20min, e termina em 08/04/2026 às 11h20min; 2ª Praça começa em 08/04/2026 às 11h21min, e termina em 28/04/2026 às 11h20min.**

**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 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.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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.

Ficam os requeridos ESPÓLIO DE ROSALI APARECIDA RODRIGUES, na pessoa de EDUARDO APOLINÁRIO DE MORAIS, CLÉCIO RODRIGUES, RENATA MOREIRA DE MORAIS, ACLEY RODRIGUES, PAULO RODRIGUES JÚNIOR, CLEBER RODRIGUES, seus cônjuges se casados forem; a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO; a credora hipotecária CONTINENTAL SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, na pessoa de seu representante legal 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, 18 de fevereiro de 2026.

---

**ANDREA FERRAZ MUSA**  
**JUÍZA DE DIREITO**