

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **AIRTON DUO - ME** (CNPJ: 03.104.043/0001-05), **AIRTON DUO** (CPF: 747.333.898-68), **coproprietários REGINA APARECIDA DUO PASSERINI CASADA COM REINALDO DE JESUS PASSERINI** (CPF: 281.183.738-86), **JOSE EDUARDO DUO** (CPF: 060.152.138-25), **usufrutuário MARIA APARECIDA DUO** (CPF: 141.057.858-50), **JOÃO DUO NETTO** (CPF: 068.966.858-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0006361-63.2016.8.26.0037**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAQUARA/SP**, requerida por **MARCOS MACIEL DE SOUZA** (CPF: 371.579.008-31).

A Dra. MILENA DE BARROS FERREIRA, 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 - NUA-PROPRIEDADE** -Prédio residencial na Rua Ceará, 37(conforme Av.2 - 31/03/1976), construído sob o terreno situado na Vila Xavier, em Araraquara, com frente para a Rua Ceará, localizado na quadra completada pela Rua José do Patrocínio e Avenidas João Batista de Oliveira e Dr. Leite de Moraes, distante 29,90 metros da esquina da Avenida João Batista de Oliveira, medindo 14,00 metros de frente sobre a mencionada Rua Ceará; 46,15 metros da frente aos fundos, de um lado; 44,00 metros da frente aos fundos, de outro lado e finalmente 8,00 metros nos fundos, confrontando pelo lado direito, visto da rua de sua situação, com o prédio 47, pelo lado esquerdo com terreno vago de propriedade de Luiz e Josepha de Ponti e João Marques da Silva e pelos fundos com propriedade do Palmeiras Esporte Clube. **Contribuinte nº . Matrícula nº 1.227 do 1ª CRI de Araraquara/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação, no terreno consta: Casa com 126,33m<sup>2</sup>, construção lado esquerdo com 21,37m<sup>2</sup>, construção lado direito fundo com 24,53m<sup>2</sup> e gradil frontal.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 1227, conforme **Av.02(31/03/1976)**, Construção de um prédio residencial que recebeu o nº 37 pela Rua Ceará. **R.08(02/01/2015)**, Nua Propriedade: 1) AIRTON DUO;2) REGINA APARECIDA DUO PASSERINI casada com REINALDO DE JESUS PASSERINI; 3) JOSE EDUARDO DUO. **R.09(02/01/2015)**, Usufruto em favor de JOÃO DUO NETTO e sua mulher MARIA APARECIDA DUO. **Av.10(04/12/2018)**, Penhora da parte ideal de 33,33% da nua propriedade exequenda. .

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 601.686,31 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 35.297,40 (novembro/2025 – Fls. 556-557).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/06/2026 às 13h20min, e termina em 10/06/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 10/06/2026 às 13h21min, e termina em 30/06/2026 às 13h20min.**

**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 86,80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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(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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 AIRTON DUO - ME, AIRTON DUO, coproprietários REGINA APARECIDA DUO PASSERINI CASADA COM REINALDO DE JESUS PASSERINI, JOSE EDUARDO DUO, usufrutuário(a) MARIA APARECIDA DUO, JOÃO DUO NETTO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/04/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araraquara, 08 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**MILENA DE BARROS FERREIRA**  
**JUÍZA DE DIREITO**