



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0008179-66.2023.8.26.0405**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Extinção**  
 Exequente: **NEURACI SOARES BAPTISTA**  
 Executado: **NANCI VIEIRA SOARES DOS SANTOS e outros**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIRETOS AQUISITIVOS E POSSESSÓRIOS** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **NANCI VIEIRA SOARES DOS SANTOS, MOISES VIEIRA SOARES FILHO** (CPF: 993.522.308-68) bem como de seus cônjuges, se casados forem, a terceira interessada **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04) na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0008179-66.2023.8.26.0405**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **NEURACI SOARES BAPTISTA** (CPF: 299.233.728-55).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, Dr(a). Paulo de Abreu Lorenzino, na forma da Lei, etc. nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, 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** - Direitos Aquisitivos e Possessórios sobre o imóvel situado na Rua Paschoal Ranieri Mazzili, nº 197, Jardim Munhoz, Osasco/SP, consistente em lote urbano com as seguintes medidas: 10,00 metros de frente, 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando área total de 250,00 m². Cadastro Municipal: 24463-53-50-0354-00-000-02. CDC 2104400000. **BENFEITORIAS**: Sobre o terreno encontram-se edificadas: Construção frontal em formato de sobrado invertido, com dois pavimentos (um ao nível da rua e outro abaixo do nível da via pública), implantado em terreno em declive; Construção nos fundos, do tipo térrea, composta por sala, cozinha, banheiro, lavanderia, área de serviço e quintal. A área construída total foi estimada pelo perito judicial entre 150,00 m² e 160,00 m², com base em vistoria externa, diante da impossibilidade de acesso ao interior do imóvel. Conforme Laudo Pericial de fls. 179/244, o estado de conservação foi considerado simples, padrão popular. **Observação Registral**: O imóvel não possui matrícula individualizada aberta junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Nos termos do art. 1.322 do Código Civil e art. 892 §2º do CPC, será respeitado o direito de preferência dos condôminos. Conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura local, o imóvel possui uma dívida Ativa na monte de R\$ 24.141,50. **VISITAÇÃO**: Não há visitação. **2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 559.053,87 (**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 12/05/2026 às 10h40min, e termina em 15/05/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 15/05/2026 às 10h41min, e termina em 05/06/2026 às 10h40min. **4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça)



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 10 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). **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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014. A comissão do leiloeiro, 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


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE OSASCO**
**FORO DE OSASCO**
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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](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 as 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 o(a) leiloeiro(a) 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 NANJI VIEIRA SOARES DOS SANTOS, MOISES VIEIRA SOARES FILHO, terceira interessada PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO, 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. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Osasco, aos 06 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE OSASCO**

**FORO DE OSASCO**

**1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: [upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br](mailto:upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br)

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**