

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ENY DAS MERCÊS VIEIRA ALVES** (CPF 039.374.808-11), casada no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77 com **GILDASIO JOSÉ ALVES** (CPF 231.309.548-72, falecido em 05/05/1944); **JOSÉ ZITO VIEIRA** (CPF 012.625.948-80), casado no regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, com **APARECIDA DE JESUS FREZZARIM VIEIRA** (CPF 317.601.828-26); **GERALDO RENATO VIEIRA** (CPF 193.810.858-20), casado no regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com **DIRCE PRADO VIEIRA** (CPF 193.810.858-20); **JOÃO BOSCO VIEIRA** (CPF 468.678.998-20), casado no regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com **MARIA AUXILIADORA VIEIRA** (CPF 269.899.478-96); **CARLOS HENRIQUE VIEIRA** (CPF 933.882.508-63), seu cônjuge se casado for e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMINIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0016987-88.2012.8.26.0003**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **TEREZA DE JESUS** (CPF: 039.353.438-33).

A Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura, MM. Juiz(a) 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 - Imóvel situado à Rua Dr. Odilon nº 188, na Villa Brasilina, no 21º Subdistrito Saúde, São Paulo/SP. Um terreno, medindo 11,00ms de frente, por 11,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 121,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 577 da Rua Evolução de propriedade de Orlando Ferraz do Amaral Neto, do lado esquerdo com o prédio nº 198 e nos fundos com o prédio nº 591 da Rua Evolução distando 13,00ms do canto da curva da esquina formada com a Rua Evolução, localizado no lado esquerdo de quem saindo do imóvel segue pela Rua Dr. Odilon, em direção a Rua Evolução.

Contribuinte nº 049.446.0058-5. Matrícula nº 48.359 do 14º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 48.359, conforme **Av.03 (20/11/1981)** para constar que no terreno objeto da presente matrícula foi construído uma casa sob nº 188. **Av.10 (12/01/2012)** averbação para constar que Eny das Mercês Vieira Alves fica obrigada a apresentar o formal de partilha do seu marido Gildasio José Alves, falecido em 05 de maio de 1994.

OBS¹: Conforme Laudo Técnico de Avaliação as fls. 505/545 dos autos, o imóvel se trata de uma residência localizada à Rua Dr. Odilon nº 188, Vila Brasilina, São Paulo/SP, com 121,00m² de terreno e com 80,00m² de área construída, contendo duas residências: a residência principal com sala, cozinha, dormitório, banheiro e a outra residência com dormitório, cozinha e banheiro com dois espaços externos para lavanderia e uma vaga de garagem coberta. Avaliado em R\$ 360.000,00 (Agosto de 2025).

OBS²: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

OBS³: 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 ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 363.502,01 (janeiro/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 27/03/2026 às 13h20min, e termina em 01/04/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 01/04/2026 às 13h21min, e termina em 22/04/2026 às 13h20min.

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 70% 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). 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 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 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@portalmazuk.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 ENY DAS MERCÊS VIEIRA ALVES, casada com GILDASIO JOSÉ ALVES; JOSÉ ZITO VIEIRA casado com APARECIDA DE JESUS FREZZARIM VIEIRA; GERALDO RENATO VIEIRA casado com DIRCE PRADO VIEIRA; JOÃO BOSCO VIEIRA casado com MARIA AUXILIADORA VIEIRA; CARLOS HENRIQUE VIEIRA, seu cônjuge se casado for 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, 06 de fevereiro de 2026.

ALESSANDRA LAPERUTA NASCIMENTO ALVES DE MOURA
JUÍZA DE DIREITO