

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **OSVALDO LUIZ MONTEZANO DE ALMEIDA** (CPF: 032.385.428-18), **ROSANGELA APARECIDA GABRIEL DE ALMEIDA** (CPF: 053.322.618-02), **DELTA LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA** (CNPJ: 03.910.050/0001-02), coproprietários **OSVALDO PEREIRA DE GODOY** (CPF: 326.867.478-03), **ELIZABETE MONTEZANO DE GODOY** (CPF: 326.867.478-03), credor **BANCO BRADESCO S.A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), terceiro(a) interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL** (CNPJ: 59.950.402/0001-08), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA C/C LUCROS CESSANTES C/C AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0019794-67.2018.8.26.0554**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **DA COSTA FERNANDES ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 01.298.854/0001-69).

O Dr. Sidnei Vieira da Silva, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - O APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º andar do Bloco 10 - EDIFÍCIO PORTO ALEGRE, integrante do empreendimento RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL, situado à Estrada das Lágrimas, nº 3.621, rua Prof. Cantídio de Moura Campos e rua Antônio Annunziato, no 18º SUBDISTRITO - IPIRANGA, com a área privativa real de 51,90m², a área comum real de 30,67m², na qual está incluída 1 vaga, para estacionamento de automóvel de passeio, em local indeterminado e descoberto, sujeito a manobrista, na garagem do empreendimento, totalizando a área construída real de 82,57m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,9231% no Edifício e de 0,167768% na totalidade do terreno, ou seja, 60,90m² do terreno, e ainda, a quota parte ideal de 3,86m² na área comercial. O terreno onde se acha construído o referido empreendimento, encerra a área de 36.300,00m².

Contribuinte nº 119.341.05928. Matrícula nº 126.487 do 06º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 126487, conforme **AV.11(12/12/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.12(29/06/2022)**, PENHORA DA PARTE IDEAL DE 25%, fica a parte ideal de 25% do presente imóvel PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1006975-57.2016.8.26.0132, perante a 3ª Vara Cível do Foro Central Cível, movida por BANCO BRADESCO S/A. **AV. 13 (13/08/2024) DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº 1004299-20.2024.8.26.0565. **AV. 14 (26/08/2024) DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº 1004345-09.2024.8.26.0565. **AV. 15 (27/08/2024) DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº 1004252-46.2024.8.26.0565. **AV.16 (12/09/2025)**, COMPLEMENTO DE PENHORA EXEQUENDA (AV. 11) - Atualmente a penhora recai sobre a totalidade do imóvel, objeto desta matrícula, em complemento a AV. 11.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$384.472,96 (fevereiro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à Rua Juvenal Vieira da Silva, nº 258, no 18º Subdistrito-Ipiranga, cujo terreno é constituído de parte dos lotes nºs 9-0 e 10-P, da quadra 16, do Novo Jardim Patente, medindo 3,625m² de frente para a Rua Juvenal Vieira da Silva, 20,50m da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, confrontando com a casa nº 260, do lado esquerdo na mesma posição mede 20,50m, confrontando com a casa nº 254, e nos fundos mede 3,625m confrontando com o lote 8N da quadra 16, encerrando a área de 74,31 m².

Contribuinte nº 119.321.00325. Matrícula nº 63.454 do 06º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 63454, conforme **AV.10(24/03/2017)**, PENHORA DA PARTE IDEAL DE 50%, fica a parte ideal de 50% do presente imóvel PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1023436-36.2015.8.26.0554, perante a 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **AV.11(12/12/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV. 13 (13/08/2024)** DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1004299-20.2024.8.26.0565. **AV. 14 (26/08/2024)** DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1004345-09.2024.8.26.0565. **AV. 15 (27/08/2024)** DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1004252-46.2024.8.26.0565. **AV.16 (27/11/2024)**, PENHORA - Em ação de execução cível de nº 1004299-20.2024.8.26.0565 - 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Caetano do Sul/SP, movida pelo Itaú Unibanco S.A., fica penhorada a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula. **AV.17 (12/09/2025)**, COMPLEMENTO A PENHORA (AV.12) - Atualmente a penhora recai sobre a totalidade do imóvel, objeto desta matrícula, em complemento a AV. 12.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1026 - AUTOS, o presente imóvel trata-se de sobrado de uso residencial, que apresenta no pavimento térreo: garagem frontal, sala, lavabo, cozinha e, aos fundos, lavanderia e dormitório. O pavimento superior é composto por: dois quartos (sendo uma suíte) e banheiro, além de terraço descoberto.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$343.911,70 (fevereiro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 728.384,66 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.072.350,35 (fevereiro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/04/2026 às 11h30min, e termina em 23/04/2026 às 11h30min; 2ª Praça começa em 23/04/2026 às 11h31min, e termina em 13/05/2026 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). 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 30 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).

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 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.

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 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@portazuk.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 o(s) requerido(s) OSVALDO LUIZ MONTEZANO DE ALMEIDA, ROSANGELA APARECIDA GABRIEL DE ALMEIDA, DELTA LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA, bem como os credores BANCO SANTANDER BRASIL S.A, BANCO BRADESCO S.A, terceiro(a) interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 24/10/2019, 24/10/2019 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 19 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SIDNEI VIEIRA DA SILVA
JUIZ DE DIREITO