TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: (11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

Processo Digital nº:	**0003647-91.2022.8.26.0564**
Classe: Assunto:	**Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
Exequente:	**Maria Natalina Cruz de Lima**
Executado:	**Mirele Cristine de Moraes Sanches e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MIRELE CRISTINE DE MORAES SANCHES** (CPF: 223.549.438-22), **APARECIDA LUCIA FACHINI** (CPF: 004.576.198-13), terceiro(a) interessado **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ: 46.523.239/0001-47), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003647-91.2022.8.26.0564**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, requerida por **MARIA NATALINA CRUZ DE LIMA** (CPF: 806.532.788-53).

O Dr. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, MM. Juiz 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: Duas casas sob os números 463 e 467, antigos números 463 e 463-A respectivamente, da Alameda Tereza Cristina, respectivo terreno constituído de metade de lote nº 21 da quadra nº 21 do Bairro Nova Petrópolis, medindo 10,00 metros de frente para a referida Alameda; da frente aos fundos, em ambos os lados mede 50,00 metros, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 500,00 metros quadrados, confronta no lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel, com os lotes nºs 20 e 16; no lado esquerdo com a metade de lote nº 21 e, na linha dos fundos, confina com lote nº correspondente. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob os números 004.006.028.000 e 004.006.054.000.

Contribuinte nº 004.006.028.000 e 004.006.054.000. Matrícula nº 51.715 do 01ª CRI de São Bernardo do Campo/SP.

BENFEITORIAS: Conforme Av. 04 da Matrícula Imobiliária, sobre o terreno da presente matrícula foi edificado um prédio residencial com área construída de 411,53m², que recebeu o número 471 da Alameda Dona Tereza Cristina.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 51715, conforme **Av. 10 (14/04/2023)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA, **Av. 11 (11/12/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JRLS Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, Processo nº 0004684-86.2022.8.26.0554,.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, liberado nos autos em 24/06/2026 às 14:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003647-91.2022.8.26.0564 e código d2NlqCqz.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: (11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 2.526.181,69 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 93.111,79 (outubro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/07/2026 às 14h30min, e termina em 06/07/2026 às 14h30min; 2ª Praça começa em 06/07/2026 às 14h31min, e termina em 27/07/2026 às 14h30min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de
incapaz.

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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, liberado nos autos em 24/06/2026 às 14:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003647-91.2022.8.26.0564 e código d2NlqCqz.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: (11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, liberado nos autos em 24/06/2026 às 14:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003647-91.2022.8.26.0564 e código d2NlqCqz.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: (11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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 o(s) requerido(s) MIRELE CRISTINE DE MORAES SANCHES, APARECIDA LUCIA FACHINI, terceiro(a) interessado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/02/2023. 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 São Bernardo do Campo, aos 23 de junho de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, liberado nos autos em 24/06/2026 às 14:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003647-91.2022.8.26.0564 e código d2NlqCqz.