



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvtatuape@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: **0002536-23.2024.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Debora Helena Natale dos Santos**
 Executado: **Marcelo Alves**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU MARCELO ALVES, (CPF: 094.644.368-83), credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado CONDOMINIO BRUNO IV, NA PESSOA DO SINDICO, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais Interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral movida por DEBORA HELENA NATALE DOS SANTOS em face de MARCELO ALVES, PROCESSO Nº 0002536-23.2024.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). ALBERTO GIBIN VILLELA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **29/05/2026, às 10:00 horas, e com término no dia 02/06/2026, às 10:00 horas**, a leiloeira oficial **Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744**, através do portal de leilões online **www.portalzuc.com.br**, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), avaliação total dos Direitos do Executado: **R\$147.414,15 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.), para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **02/06/2026, às 10:01 horas, e com término no dia 25/06/2026, às 10:00 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do bem – Direitos do Fiduciante:** apartamento número 21, localizado no segundo pavimento do Edifício Bruno IV, situado na Rua Doutor Ernesto Vergara, 333, no Balneário Alvorada, nesta cidade, com a área útil de 55,4870m², área comum de 25,1626m², área total de 80,6496m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,9324% do todo, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação e com o apartamento 25, do lado esquerdo, de quem do hall de circulação olha para o apartamento, confronta com a área de recuo lateral do prédio, do lado direito, na mesma posição de observação, confronta com o apartamento 22, e nos fundos, com a área de recuo do prédio fronteira a Rua Dr. Ernesto Vergara, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio. Contribuinte nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

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

2040100700800211. Matrícula nº 123.137 do 1ª CRI de PRAIA GRANDE/SP. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 123137, conforme R.04(02/04/2020), Proprietário: MARCELO ALVES. R.05(02/04/2020), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. Av.06(08/11/2024), Penhora Exequenda. OBS: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 8.732,45 até 04/03/2026. OBSERVAÇÕES: OBS: As fls, 96 e seguintes a Caixa Economica Federal CEF, ora credora fiduciária informa que o débito e de R\$ 140.001,30 para 05/12/2024. OBS: As fls, 161 datada de 06/03/2026 o Condominio informa que não há débitos em aberto no momento. OBS: Conforme decisão de fls. 192 O valor dos direitos do executado corresponde a: 277.657,90(avaliação) - 140.001,30 (dívida)= R\$ 137.656,60, considerado o mês de dezembro de 2024. **VISITAÇÃO:** Não há visitação. **DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 32.301,19 (julho/2024 – Fls. 29). **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br. **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. **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@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, **nos termos da r. Decisão a seguir transcrita:**"Vistos. 1 - **ATENÇÃO:** Todos os advogados e auxiliares da justiça deverão se cadastrar no EPROC, pois em breve os processos serão migrados para o referido sistema. Aqueles que não o fizerem não receberão intimações pelo DJEN E NÃO PODERÃO ALEGAR NULIDADE POR EVENTUAL VÍCIO DECORRENTE DA PRÓPRIA OMISSÃO. ALERTO que o cadastro deve ser feito pelos próprios advogados e peritos. Forma de cadastramento.2 - Incidentes processuais (cumprimento, descon sideração e outros) devem tramitar no SAJ; Embargos à execução, de terceiro devem ser distribuídos por meio do Eproc. 1 - Fls. 190/191: Defiro a realização de praças, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do bem penhorado e avaliado, pela via eletrônica, nomeando desde já o leiloeiro DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. 2 - O imóvel objeto destes autos foi avaliado em R\$ 277.657,90, considerado o dia 08/11/24 - fls. 84 2.1 - O executado é mero detentor dos direitos sobre o imóvel, pertencente à Caixa Econômica Federal, para garantia de pagamento da dívida de R\$ 140.001,30, considerado o dia 11/12/24 - fls. 96/97. 2.2 - O valor dos direitos do executado corresponde a: 277.657,90 - 140.001,30 = R\$ 137.656,60, considerado o mês de dezembro de 2024. Isto posto, valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, à R\$ 137.656,60,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:
 upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

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

considerado o mês de novembro de 2024 - fls. 84, devidamente atualizada pelo leiloeiro, até a data do pagamento, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009. Eventual arrematante se responsabilizará pelo pagamento da dívida perante o credor fiduciário diretamente com a instituição financeira. Fls. 96/97 - Indefiro o pedido de habilitação do crédito do credor fiduciário, pois em desacordo com o entendimento prevalente. Explico, as instituições financeiras se reuniram para acolhimento do entendimento de que imóvel com garantia fiduciária não pode ser penhorado por dívida do mutuário. Os tribunais acolheram o entendimento, mas permitiram a penhora dos direitos. Evidentemente os direitos do executado tem valor inferior ao da propriedade, razão pela qual o preço para sua alienação também é inferior. A motivação da redução do preço decorre do fato de que nenhuma pessoa em sã consciência irá pagar o preço cheio de um imóvel em um leilão judicial, se submeter a todos os riscos desta modalidade de aquisição e ainda assumir o custo para quitar a dívida que sobre o bem incide, além do custo da transmissão da propriedade em seu favor. Logo, eventual arrematante irá adquirir exclusivamente os direitos que o executado possui e assumirá o dever, perante a instituição financeira, de honrar ao pagamento do respectivo crédito, no limite do valor indicado nestes autos, com a incidência dos encargos contratuais também comunicados nestes autos. 3 - O leiloeiro designado, que deverá estar habilitado perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro, fica encarregado de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários, incumbindo-lhe também a publicação de editais. 3.1 - Fica o leiloeiro desde já autorizado a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. 4 - Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. 5 - Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, vedado encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim. 6 - CERTIFIQUE a serventia a regularidade da habilitação do leiloeiro ora designado no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-o para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvtatuape@tj.sp.jus.br

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

do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lanços (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lanço, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lanço. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. Fica desde já rejeitada eventual proposta de pagamento que não atenda integralmente aos termos desta deliberação. k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). 7 - Finalmente, adverte-se a Serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. 8 - Fixo o prazo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do leiloeiro, ficando a parte executada intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. Int.". Fica o requerido MARCELO ALVES, credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, terceiro interessado CONDOMINIO BRUNO IV, NA PESSOA DO SINDICO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/10/2024. 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 Paulo, aos 22 de abril de 2026.

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