

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **SELMA TONINI MARQUES** CPF: 197.649.408-70, **HARRISON TONINI MARQUES** CPF: 306.497.418-11, **ANDREZA TONINI MARQUES** CPF: 268.839.588-27, **VICKTORIA EMILLY MARQUES MATHIAS** CPF: 431.459.598-16 (herdeiros do **ESPÓLIO DE MARIO SÉRGIO MARQUES** CPF: 595.873.348-68), os coproprietários **HÉLIO JOSÉ MARQUES** CPF: 782.210.728-34, seu cônjuge **MARIA DE LOURDES PEIXOTO BATISTA MARQUES** CPF: 412.890.043-58, **CARLOS MANOEL MARQUES** CPF: 618.359.008-87, seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE** CNPJ: 46.177.523/0001-09, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação Monitória, em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000851-35.2011.8.26.0590**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**, requerida por **MARIA VITALINA DOS SANTOS MORGADO** (CPF: 080.504.748-44).

O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM. Juiz 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 - Terreno situado na Rua Santa Cruz, nesta cidade e comarca de São Vicente/SP, medindo 12,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com a Rua Bento Viana, com a qual faz esquina, de outro lado com o terreno de propriedade de Francisco Tibério de Sabóia e nos fundos com propriedade de Leoncio Juan Farinello ou sucessores. **Contribuinte nº 34.00115.0032.00332.002. Matrícula nº 159.782 do 1ª CRI de São Vicente/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 159.782, conforme **Av.06 (01/02/2023)** averbação para constar penhora de 1/3 do imóvel pertencente à Mario Sérgio Marques em favor de Carlos Morgado (Penhora Exequenda).

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 896/945 dos autos, o terreno está situado à Rua Santa Cruz nº 392, Centro, São Vicente/SP, consta que não havia espelho de IPTU disponível na Prefeitura Municipal de São Vicente, sendo utilizados os dados observados na planta de loteamento para a realização da avaliação, no qual mostra a numeração deste lote sob nº 396, possuindo área total de 340,00m², e conforme observado in loco e via satélite, sabe-se que o imóvel ocupa integralmente a área do lote, ou seja, a área construída adotada será a mesma do lote. Avaliado em R\$ 820.000,00 em fevereiro de 2025.

OBS2: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS3: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 855.225,54 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Terreno constituído de parte dos Lotes 4101, 4102, 4103 e 4104 da Quadra 41 do loteamento denominado Parque Bitaru, nesta cidade e comarca de São Vicente/SP, medindo 7,50 metros de frente para a Avenida Capitão Antão de Moura, por 32,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área total de 240,00 metros quadrados; confronta do lado direito de quem da rua olha o terreno, com o terreno constituído de parte dos mesmos lotes supra descritos, do lado esquerdo com

o lote 4106 e nos fundos com o lote 4105. **Contribuinte nº 34.00127.0043.00388.000. Matrícula nº 159.781 do 1ª CRI de São Vicente/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 159.781, conforme **Av.06 (01/02/2023)** averbação para constar penhora de 1/3 do imóvel pertencente à Mario Sérgio Marques em favor de Carlos Morgado (Penhora Exequenda).

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 896/945 dos autos, o terreno está situado à Avenida Antão de Moura nº 392, Centro, São Vicente/SP, consta no espelho de IPTU da Prefeitura Municipal de São Vicente que o imóvel possui área total de 240,00m² e área construída de 244,60m². Avaliado em R\$ 590.000,00 em fevereiro de 2025.

OBS2: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS3: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 615.345,20 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Terreno situado nesta cidade e comarca de São Vicente/SP, designado como parte do Lote 4104 da Quadra 41 do Parque Bitaru, medindo 7,50m de frente para a Rua Santa Cruz, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área total de 187,50m², confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, com o lote 4105, do adquirente, de outro lado com o remanescente do lote 4104 e nos fundos com terreno também remanescente desse mesmo lote; dito terreno acha-se a 24,50m da esquina da Avenida Capitão Antão de Moura. **Contribuinte nº 34.00127.0032.00384-000. Transcrição nº 8.889 do 1ª CRI de São Vicente/SP.**

OBS1: Conforme fls. 671/680 dos autos, consta manifestação do Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente/SP informando que o imóvel da Transcrição 8.889, embora incluso no formal de partilha registrado nas Matrículas nº 159.781 e 159.782, consta do sistema informatizado a íntegra dos documentos que na época foram apresentados, verificando-se que, a pedido do apresentante, o título não fora examinado e, por consequência, não registrado no tocante ao imóvel da Transcrição 8.889. Nesse sentido, no tocante a Transcrição 8.889 a averbação da penhora pretendida não poderá ser praticada, pois sob o prisma registral não há continuidade do registro (arts. 185 e 237 da Lei 6.016/73, dado que Mario Sérgio Marques não possui qualquer direito registrado. Por outro lado, tendo em vista que consta de nosso acervo digitalização do formal de partilha, sendo credor beneficiário de gratuidade da justiça, visando atender ordem judicial emanada se houver determinação expressa nesse sentido, podemos proceder ao exame do título quanto ao registro prévio do formal de partilha e, uma vez registrado, procederemos averbação da penhora de 1/3 da propriedade que tocará ao herdeiro filho MÁRIO SÉRGIO MARQUES.

OBS2: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 896/945 dos autos, o terreno está situado à Avenida Santa Cruz nº 384, Centro, São Vicente/SP, consta no espelho de IPTU da Prefeitura Municipal de São Vicente que o imóvel possui área total de 634,46m² e área construída de 661,16m². Avaliado em R\$ 1.215.000,00 em fevereiro de 2025.

OBS3: Conforme fls. 1093/1104 dos autos, constam débitos de IPTU junto a Prefeitura Municipal de São Vicente no valor de R\$ 1.894.425,72 até 11/06/2025.

OBS4: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS5: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.267.193,94 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.737.764,68 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 329.285,80 (março/2025 – Fls. 965-969).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/04/2026 às 16h00min, e termina em 06/04/2026 às 16h00min; 2ª Praça começa em 06/04/2026 às 16h01min, e termina em 27/04/2026 às 16h00min.

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 86,67% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários foi recalculado). 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 12 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 - 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira 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 da leiloeira, 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 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@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 executados SELMA TONINI MARQUES, HARRISON TONINI MARQUES, ANDREZA TONINI MARQUES, VICKTORIA EMILLY MARQUES MATHIAS (herdeiros do ESPÓLIO DE MARIO SÉRGIO MARQUES), os coproprietários HÉLIO JOSÉ MARQUES, seu cônjuge MARIA DE LOURDES PEIXOTO BATISTA MARQUES, CARLOS MANOEL MARQUES, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/01/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente/SP, 06 de fevereiro de 2026.

THIAGO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO