

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **ADALBERTO JAIME CERQUEIRA DE AZEVEDO** (CPF: 972.578.778-15), **ALBINA MAIA DE AZEVEDO** (CPF: 212.422.988-51), coproprietário(a) **ANTONIO CERQUEIRA DE AZEVEDO** (CPF: 361.952.608-78), **JOSÉ ROBERTO BARBEIRO** (CPF: 912.845.898-20), **SANDRA FERNANDES DA SILVA BARBEIRO** (CPF: 053.485.538-59), terceiro(a) interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE** (CNPJ: 46.177.523/0001-09), **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** (CNPJ: 46.177.531/0001-55), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0022456-71.2010.8.26.0590**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**, requerida por **KIRTON BANK S.A. ? BANCO MÚLTIPLO** (CNPJ: 01.701.201/0001-89).

OA Dra. LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT, 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 - A SALA NUMERO 103 - localizada no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO FREI GASPAR, sito a rua Frei Gaspar, nº 739, nesta cidade, contendo sala(s) propriamente dita, lavabo e w.c.; confrontando: pela frente com o corredor de circulação, por onde tem sua entrada e poço de iluminação e ventilação; pelo lado direito, de quem da entrada olha a unidade, confronta com a sala de final 02; pelo lado esquerdo, com a sala de final 04 e poço de iluminação e ventilação; e nos fundos com o espaço fronteiro à Rua XV de Novembro. Área útil de 83,47 m²; área comum administrativa de 16,70 m²; área comum na garagem de 15,60 m²; total construída de 115,77 m²; pertencendo-lhe uma área no terreno correspondente a 26,35 m² ou 1,99% do todo.

Contribuinte nº 2.11.00035.0046800739.002. Matrícula nº 100.280 do 01ª CRI de São Vicente/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 100280, conforme **Av. 02 (14/04/2021)**, PENHORA em favor de Solange Marques Ferreira, Processo nº 0006211-38.2017.8.26.0590, 3º Ofício Cível de São Vicente/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$254.198,91 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - A SALA NUMERO 101 localizada no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO FREI GASPAR, sito à rua Frei Gaspar, nº 739, nesta cidade, contendo salas propriamente dita, lavabo e WC; confrontando: pela frente com o corredor de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço de iluminação e ventilação; pelo lado direito, de quem da entrada olha a unidade, confronta com a divisa 313 da Rua XV de Novembro; pelo lado esquerdo, com o prédio de final 02 e poço de iluminação e ventilação; e nos fundos com o espaço fronteiro à Rua XV de Novembro. Área útil de 92,20 m²; área comum administrativa; área comum na garagem de 17,23 m²; total construída de 127,87 m²; fração ideal no terreno de 29,10 m² do todo.

Contribuinte nº 2.11.00035.0046.00739.003. Matrícula nº 100.279 do 01ª CRI de São Vicente/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 100279, conforme **Av. 02 (15/02/2024)**, PENHORA em favor de Domingos Vicente Caropreso, Processo nº 1014986-59. **Av. 03 (01/08/2025)**, PENHORA em favor de Flavia Regina Fiore, Processo nº 1003535-37.2016.8.26.0590.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$284.702,78 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - A SALA NUMERO 102 localizada no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO FREI GASPAR, sito à rua Frei Gaspar, nº 739, nesta cidade, contendo sala propriamente dita, lavabo e WC; confrontando: pela frente com o corredor de circulação do andar, por onde tem sua entrada e poço de iluminação e ventilação; pelo lado direito, de quem da entrada olha a unidade, confronta com a sala de final 01 e poço de iluminação e ventilação; pelo lado esquerdo com a sala de final 03; e nos fundos confronta com o espaço fronteiro à Rua XV de Novembro. Área útil de 86,41 m²; área comum administrativa de 17,30 m²; área comum na garagem de 16,15 m²; total construída de 119,86 m²; fração ideal no terreno de 27,28 m² ou 2,06% do todo.

Contribuinte nº 2.11.00035.0046.00739.002. Matrícula nº 100.278 do 01ª CRI de São Vicente/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$263.891,86 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 004 - Apartamento 11, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PAINEIRA, situado na Rua Marília, 240, no Jardim Guinle, nesta cidade, com a área útil de 54,17 m², área comum de 24,50 m², área total de 78,67 m², correspondendo a fração ideal de 10,40% no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum.

Matrícula nº 105.045 do 01ª CRI de Praia Grande/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 105045, conforme **Av. 01 (21/05/2015)**, PENHORA em favor de Patrícia Gavienas Giacomini. **Av. 02 (30/12/2020)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000825?90.2019.5.02.0482. **Av. 03 (30/12/2020)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000290?35.2017.5.02.0482. **Av. 04 (04/05/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0006211?38.2017.8.26.0590.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$324.789,99 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 005 - UM TERRENO situado à RUA SENADOR CESAR LACERDA DE VERGUEIRO, constituído de PARTE DO LOTE 15 da QUADRA E, do loteamento denominado VILA PETRÓPOLIS VICENTINA, nesta cidade e comarca de São Vicente, medindo 6,12 metros de frente para a referida rua, por 22,515 metros da frente aos fundos à direita de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com parte remanescente do mesmo lote, imóvel nº 172; 21,33 metros da frente aos fundos à esquerda de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com parte remanescente do mesmo lote, imóvel nº 180, e mede 6,00 metros nos fundos, onde confronta com a lateral direita do lote 16, que faz frente para o Largo Professor Clemente Ferreira, encerrando a área de 131.

Contribuinte nº 3101781194100015000. Matrícula nº 130.225 do 01ª CRI de São Vicente/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$669.879,34 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 006 - UM TERRENO situado à RUA SENADOR CESAR LACERDA DE VERGUEIRO, constituído de PARTE DO LOTE 15 da QUADRA E, do loteamento denominado VILA PETRÓPOLIS VICENTINA, nesta cidade e comarca de São Vicente, medindo 7,00 metros de frente para a referida rua, por 21,33 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando à direita de quem da rua olha para o imóvel, com parte remanescente do mesmo lote, imóvel nº 176; à esquerda confronta com parte remanescente do mesmo lote, imóvel nº 10 do Largo Professor Clemente Ferreira, e nos fundos, onde tem a mesma metragem da frente, confronta com a lateral direita do lote 16 que faz frente para o Largo Professor Clemente Ferreira, encerrando a área.

Contribuinte nº 3101781194100015000. Matrícula nº 130.227 do 01ª CRI de São Vicente/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 130227, conforme **Av. 06 (09/05/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0006211-38.2017.8.26.0590.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$608.981,22 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.406.444,10 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 141.730,28 (abril/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/05/2026 às 14h10min, e termina em 01/06/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 01/06/2026 às 14h11min, e termina em 22/06/2026 às 14h10min.

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 do valor da avaliação e 50% do valor de 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).

OBS: Relativamente ao Lote 04, em 2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários foi recalculado, sendo aceito o mínimo de 75% em 2ª Praça.

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - 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 as 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@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 o(s) requerido(s) ADALBERTO JAIME CERQUEIRA DE AZEVEDO, ALBINA MAIA DE AZEVEDO, coproprietário(a) ANTONIO CERQUEIRA DE AZEVEDO, JOSÉ ROBERTO BARBEIRO, SANDRA FERNANDES DA SILVA BARBEIRO, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 30/09/2025. 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, 31 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT
JUIZ DE DIREITO