

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL de bens imóveis e para intimação do requerido **ANDERSON CARLOS ZANATA** (CPF: 256.830.968-71), coproprietária **ANA PAULA ZANATA** (CPF: 149.067.268-01), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0032927-54.2016.8.26.0100**, em trâmite na **5ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ISABELLA CHRISPIN ZANATA**, representada por sua genitora **VERA LÚCIA APARECIDA CHRISPIM** (CPF: 104.041.868-66).

O Dr. Rafael de Carvalho Sestaro, 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 - PARTE IDEAL (50%) - Um terreno designado como lote nº 7 da planta parcial da quadra nº 14, da Vila Gustavo, lote este que é parte dos antigos lotes nºs 1, 2 e 3 da antiga quadra 14, conforme planta geral da Vila Gustavo, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, medindo 9,00 metros de frente para a Rua Esperança, por 21,90 metros da frente aos fundos de ambos os lados, e na linha dos fundos 9,00 metros, encerrando assim a área de mais ou menos 197,10 metros quadrados, confronta de um lado com a Rua da Paciência, com a qual faz esquina, e pelo lado direito e na linha dos fundos com terreno de James Richard Wrigth e sua mulher Olga Cecília Backheuser Wright. **Contribuinte nº 068.469.0031-4. Matrícula nº 28.930 do 15º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 28.930, conforme **AV.05(17/05/2019)**, PENHORA EXEQUENDA.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 636/643 - AUTOS, sobre o presente terreno encontra-se edificada uma casa de padrão assobradado. Ainda "Trata-se de um imóvel reformado, com boa localização e próximo à estação de metrô (Tucuruvi) e que apresenta um BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, não necessitando de reparos."

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 467.974,33 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 935.948,65 (abril/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - PARTE IDEAL (50%) - Travessa A nº 20, na Vila Firmiano Pinto, na Saúde - 21º Subdistrito. Um prédio e respectivo terreno localizado à direita de quem da travessa olha para o imóvel, medindo 4,50m de frente para Travessa A, 4,75m de largura nos fundos, tendo da frente aos fundos, do lado direito 30,50m, do lado esquerdo 28,25m, encerrando a área de 131,00 m², confrontando do lado esquerdo com a outra parte do terreno, casa nº 22 de propriedade de Angelin Zanatta, do direito e fundos com propriedade do Espólio de Pio Rodrigues; **Contribuinte nº 046.204.0078-5. Matrícula nº 215.429 do 14º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 215.429, conforme **AV.10(24/05/2019)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constam Débitos de IPTU referentes ao exercício de 2026 no valor de R\$ 59,95 até 16/04/2026.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 579/635 - AUTOS, "trata-se de um imóvel antigo, com boa localização e próximo à estação de metrô (Santos/Imigrantes), entretanto, DEVIDO À SUA IDADE, o imóvel apresenta um REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO, causado pelo desgaste de intempéries e ausência de manutenção, necessitando assim de reparos importantes."

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 259.985,74 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 519.971,47 (abril/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 727.960,07 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. **OBS:** Referente aos lotes 001 e 002 será levado a leilão 50% dos imóveis.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 167.615,96 (setembro/2025 – Conforme Laudo Pericial Contábil, acostado as fls. 883/904 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/06/2026 às 10h40min, e termina em 24/06/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 24/06/2026 às 10h41min, e termina em 14/07/2026 às 10h40min.

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). 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 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.

Fica o requerido ANDERSON CARLOS ZANATA, coproprietária ANA PAULA ZANATA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 27/11/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

RAFAEL DE CARVALHO SESTARO
JUIZ DE DIREITO