

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da requerida **MARIA MAGALI DE ANDRADE** (CPF: 256.100.388-47), seu cônjuge se casada for, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de sentença (Alienação Judicial de Bens), **Processo nº 0004855-45.2025.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **VERA LUCIA DE ANDRADE SANTOS** (CPF: 188.060.328-44), casada com **REINALDO APARECIDO DOS SANTOS** (CPF: 261.060.838-19), **LUZIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES ANDRADE** (CPF: 331.093.918-99), **MARCIO RODRIGUES DE ANDRADE** (CPF: 415.430.318-03), **LUIZ RODRIGUES ANDRADE** (CPF: 309.875.958-57), **LEONICE CONCEIÇÃO DE ANDRADE PINHEIRO** (CPF: 155.791.938-07), casada com **SERGIO APARECIDO PINHEIRO** (CPF: 107.985.748-60), **FERNANDO DE ANDRADE** (CPF: 344.397.978-57), **ELISEU DE ANDRADE** (CPF: 281.998.008-28), casado com **KATIA APARECIDA ALBUQUERQUE ANDRADE** (CPF: 129.701.988-19).

O Dr. Frederico Lopes Azevedo, 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 - Um terreno situado com frente para Rua Jacinto Mori nº 109 (antiga Rua nº 09), na Vila São Caetano, bairro do Uberaba, desta cidade de Bragança Paulista/SP, medindo 18,00 metros de frente, 19,00 metros de extensão da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o lote nº 01, dele comprador e com a vendedora, 11,00 metros da frente aos fundos de outro lado, confrontando com o lote nº 12, também dele comprador e 16,00 metros de largura nos fundos, onde confronta com Antonio Giacomo de Zordo e a vendedora, imóvel esse designado pela Prefeitura Municipal local, como sendo Lote nº 13, da Quadra nº 08, estando situado do lado esquerdo de quem vem da Rua nº 8, para a Rua nº 09, em direção aos terrenos de herdeiros de Leopoldo Marchelli, distante 24,00 metros em curva, da Rua nº 08. **Contribuinte nº 2.14.00.48.0024.0150.01.00. Matrícula nº 13.309 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP.**

OBS¹: Conforme os Termos de Avaliação de Imóvel Urbano de fls. 21/22 dos autos, o terreno situado à Rua Jacinto Mori nº 109, Vila São Caetano, Bragança Paulista/SP, possui área total de 255,00m² e uma construção de 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e garagem. Avaliado em R\$ 200.000,00 (janeiro de 2025).

OBS²: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista ante a desatualização do número do contribuinte junto à matrícula do imóvel.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 208.821,05 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 03/04/2026 às 14h30min, e termina em 06/04/2026 às 14h30min;** **2ª Praça começa em 06/04/2026 às 14h31min, e termina em 27/04/2026 às 14h30min.**

4 - 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 pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 a requerida MARIA MAGALI DE ANDRADE, seu cônjuge se casada for, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista/SP, 29 de janeiro de 2026.

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO