


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@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: **0002384-93.2024.8.26.0001**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Transação**
 Exequente: **Tov Soluções Financeiras Eireli**
 Executado: **Koni Engenharia Ltda e outros**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **KONI ENGENHARIA LTDA, em recuperação judicial (CNPJ: 07.238.583/0001-32), HERMES ALEXANDRE DE CASTRO (CPF: 173.186.228-89), EDSON TADEU DE CASTRO (CPF: 148.795.598-73), MARIA ELENIUDE(OU ERENILDE) DE ALMEIDA CASTRO (CPF: 142.095.578-03), credores FLAVIO ROMÃO ZIMMERMANN (CPF: 363.399.948-57) e GG FOMENTO COMERCIAL LTDA, CNPJ/MF sob nº 32.397.775/0001-39**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0002384-93.2024.8.26.0001**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **TOV SOLUÇÕES FINANCEIRAS EIRELI (CNPJ: 30.168.035/0001-03)**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, Estado de São Paulo, Dr(a). Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, na forma da Lei, etc.

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 lote de terreno, sem benfeitorias (**VIDE BENFEITORIAS**), localizado na zona urbana da cidade de SANTA MARIA DA SERRA, comarca de São Pedro-SP, designado sob o nº 22(vinte e dois) da quadra J do Loteamento denominado Jardim Levorato, o qual contém a área superficial de 250,00m²(duzentos e cinquenta metros quadrados), e que mede 10,00mts(dez metros) de frente para a Rua 07(atualmente Rua Paschoal Ferrai - Av.05 - 31/07/2025), igual medida de largura nos fundos, onde confronta com o lote nº 05, por 25,00mts (vinte e cinco metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com o lote nº 21 e pelo lado esquerdo divisa com o lote nº 23. Lote esse de formato retangular, situado na quadra completada pelo prolongamento da Rua Olavo Bilac. Rua 02, rua 06, localizadas a esquerda, direita e fundo respectivamente de quem da frente olha para o imóvel. **Contribuinte nº 1.250. Matrícula nº 16.034 do 1ª CRI de São Pedro/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme avaliações de fls, 98, sob o terreno existe uma casa, sem averbação, com a área construída de 127,91mt (estimada pelo IPTU).

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 16034, conforme **R.03(28/02/1994)**, Proprietários: EDSON TADEU DE CASTRO e MARIA ERENILDE DE ALMEIDA CASTRO. **Av.04(09/03/2021)**, Penhora em favor de FLAVIO ROMÃO ZIMMERMANN, Processo nº 0000755-23.2020.8.26.0584, VC/São Pedro. **Av.05(31/07/2025)**, A rua 7 atualmente denomina-se RUA PASCHOAL FERRARI. **Av.06(31/07/2025)**, Penhora Exequenda.

OBS: Número do Contribuinte não localizado: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a ausência do nº de contribuinte.

VISITAÇÃO: Não há visitação.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

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

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 221.646,47 (novembro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 37.140,11 (janeiro/2025) fls.66/67.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/05/2026 às 13h30min, e termina em 08/05/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 08/05/2026 às 13h31min, e termina em 28/05/2026 às 13h30min.

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)**. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL I - SANTANA****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

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

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 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 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.

O(a)s exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)s a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: a) se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)s exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); b) se o valor oferecido e aceite exceder seu crédito,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL I - SANTANA****2ª VARA CÍVEL****Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:****upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação.

Ficam os requeridos **KONI ENGENHARIA LTDA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, HERMES ALEXANDRE DE CASTRO, EDSON TADEU DE CASTRO, MARIA ELENIUDE (OU ERENILDE) DE ALMEIDA CASTRO, bem como os credores FLAVIO ROMÃO ZIMMERMANN e GG FOMENTO COMERCIAL LTDA**, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/02/2025. 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 07 de abril de 2026.

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