



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LEME**  
**FORO DE LEME**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone:  
 (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@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: **1003162-70.2021.8.26.0318**  
 Classe: Assunto: **Inventário - Inventário e Partilha**  
 Herdeiro e Requerente: **Maria do Rosário Freitas Rego e outros**  
 Requerido: **Afonso de Moraes Rego e outro**

Justiça Gratuita

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU AFONSO DE MORAES REGO E OUTRO, expedido nos autos da ação de Inventário - Inventário e Partilha movida por MARIA DO ROSÁRIO FREITAS REGO E OUTROS em face de AFONSO DE MORAES REGO E OUTRO, PROCESSO Nº 1003162-70.2021.8.26.0318**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Leme, Estado de São Paulo, Dr(a). CHRISTIAN ROBINSON TEIXEIRA, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Uma casa de morada, construída de tijolos e coberta com telhas, nesta cidade e comarca de Leme (SP), na R. João Pessoa nº 509, com seu terreno e respectivo quintal, medindo 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) de frente, igual medida de largura nos fundos, por 22,70m (vinte e dois metros e setenta centímetros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando, nos fundos de ambos os lados, com área remanescente, perfazendo uma área de 199,76 metros quadrados. Contribuinte nº 1.1260.225.00. Matrícula nº 22.351 do 1ª CRI de Leme/SP BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação de fls. 988 um imóvel residencial unifamiliar, constituído por construção principal em dois pavimentos, além de edícula nos fundos e demais benfeitorias acessórias. A edificação principal é composta, no pavimento térreo, por sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, uma suíte com closet, garagem, escritório e lavabo; no pavimento superior, dispõe de hall de circulação, sala de TV, um dormitório, banheiro social, duas suítes e varanda. Nos fundos do lote, verifica-se a existência de edícula, composta por

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LEME**  
**FORO DE LEME**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone: (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

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

área de churrasqueira, área de serviço, sanitário e quarto de despejo, contando o imóvel, ainda, com piscina em fibra.

Fica consignado que o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio, se houver, os quais possuem natureza propter rem e ficam sub-rogados no preço da arrematação;

**OBS:** Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 211.575,71 até 24/06/2026 (fls. 1063/1072). Conta ainda às fls. 1073/1075 a planilha de débitos junto a SAECIL - SUPERINTENDÊNCIA DE ÁGUA E ESGOTO DA CIDADE DE LEME no valor de R\$ 17.931,25 em 08/07/2026.

**VISITAÇÃO:** Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem, cabendo ao inventariante e/ou a quem estiver na posse do imóvel facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

**2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** – R\$ 1.170.916,09 (abril/2026 – Conforme laudo de avaliação de fls. 986/1010).

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.193.535,05 (julho/2026** - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS** - **1ª Praça** começa em 23/10/2026 às 11h00min, e termina em 27/10/2026 às 11h00min;

**2ª Praça** começa em 27/10/2026 às 11h01min, e termina em 17/11/2026 às 11h00min.

**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 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.

**5 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE LEME**
**FORO DE LEME**
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone: (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

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

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 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.

**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,


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE LEME**
**FORO DE LEME**
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone: (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

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

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](http://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 as 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 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@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 o(s) requerido(s) ESPÓLIO DE AFONSO DE MORAES RÊGO, MARCELO FREITAS REGO, herdeiros MARIA DO ROSÁRIO FREITAS RÊGO, ESPÓLIO DE MAURÍCIO FREITAS REGO NA PESSOA DE SUA INVENTARIANTE HELOISA HELENA OLIVEIRA FREITAS RÊGO, MÁRCIA MARIA FREITAS RÊGO OLIVEIRA, PEDRO VITOR OLIVEIRA FREITAS REGO, BEATRIZ OLIVEIRA FREITAS REGO, terceiro(a) interessado FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, PREFEITURA MUNICIPAL DE LEME, SAECIL - SUPERINTENDÊNCIA DE ÁGUA E ESGOTO DA CIDADE DE LEME, 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. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Leme, aos 02 de setembro de 2026.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE LEME**

**FORO DE LEME**

**1ª VARA CÍVEL**

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone:  
(19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: [upj1a3cvleme@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3cvleme@tjsp.jus.br)

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