EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executados **FERNANDO ANTONIO ALBINO DE OLIVEIRA** (CPF: 199.391.168-53); **DEC PARTICIPACOES 006 LTDA.** (CNPJ: 11.952.474/0001-50), credores **ANA VALERIA ZORZELLA CORRÊA MARTINI** (CPF: 048.982.128-67); **MARIA FERNANDA CORRÊA MARTINI** (CPF: 361.849.498-02); **LUIS OTÁVIO CORRÊA MARTINI** (CPF: 409.849.778-64), terceiros interessados **MARIA COLETA FERREIRA ALBINO DE OLIVEIRA** (CPF: 519.590.628-91)**; PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ** (CNPJ: 46.523.163/0001-50), **RESIDENCIAL JARDIM IRARA BRANCA** e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0055586-57.2016.8.26.0100,** em trâmite na **38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP***,* requerida por **ANTONIO JULIO FONTANA ROTONDI** (CPF: 634.325.288-68), **DENISE PINTO DE SOUZA FONTANA ROTONDI** (CPF: 051.316.968-79), **ALESSANDRA PINTO DE SOUZA FONTANA ROTONDI** (CPF: 325.593.118-52), **JULIANA PINTO DE SOUZA FONTANA ROTONDI ALTMANN RATTO** (CPF: 314.891.478-37).

A Dra. MAIARA LEITE CARDOSO KRAVCHYCHYN, MM. Juíza 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 - O lote de terreno 73 da quadra B, do loteamento denominado JARDIM IRARA BRANCA, situado no bairro Samambaia, zona urbana, deste distrito, município e comarca de Mairiporã, que assim se descreve: situado na RUA JOSE RODRIGUES BARBOSA, lado esquerdo de quem vai da viela 5 para a viela 2, dista 34,00 metros do ponto (no lote 71 da mesma quadra) onde começa o alinhamento da rua José Rodrigues Barbosa com a viela 5; mede dito terreno 10,00 metros de frente, 39,70 da frente aos fundos, de quem olha da rua para o terreno, 40,50 metros no lado esquerdo, 10,10 metros nos fundos, encerrando a área de 401,00 metros quadrados, confinando no lado direito com o lote 74, no lado esquerdo com o lote 72, e nos fundos com o lote 44.

Inscrição cadastral nº 04.81.02.60 e Código do imóvel nº 0090956 (conf. fls.4992). Matrícula nº 1.182 do 01º CRI de Mairiporã/SP.

OBS 01: Constam débitos de IPTU no valor de R$ 3.173,61 e não constam débitos inscritos em dívida ativa (14/10/2026).

OBS 02: Conforme consta às fls. 4508, foi edificada uma casa sobre o terreno objeto desta matrícula, com área construída total de 279,10 m², correspondente a 175,10 m² de área útil e 104,00 m² de área de edícula. As informações relativas às áreas edificadas foram obtidas mediante consulta ao site oficial da Prefeitura Municipal, cabendo aos interessados verificar eventuais divergências em relação às condições e às dimensões reais do imóvel.

Ademais, segundo informações prestadas pela Oficial de Justiça, o imóvel não possui numeração visível em sua fachada. Contudo, consta no cadastro municipal o numeral 270 para recebimento de correspondência.

OBS 03: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Consta penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0039804-10.2016.8.26.0100 às fls. 697/698. Matrícula nº 1.182, conforme **AV. 10 (05/06/2014)**, Ação Civil Pública Parcelamento do Solo, Processo nº 0000351-41.2014.8.26.0338, 2ª Vara Cível de Mairiporã, **AV.12 (13/07/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000382-92.2022.5.02.0302, **AV.13 (18/12/2024)**, PENHORA EXEQUENDA, Processo nº 0055586-57.2016.8.26.0100.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 570.000,00 (setembro/2025)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/10/2026 às 13:11 , sob o número WJMJ26412607242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055586-57.2016.8.26.0100 e código 4OgqfJ5T.

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADA - R$ 598.347,64 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 6.660.027,26 (junho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/11/2026 às 14h10min, e termina em 27/11/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 27/11/2026 às 14h11min, e termina em 17/12/2026 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação 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 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - 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 lanço (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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/10/2026 às 13:11 , sob o número WJMJ26412607242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055586-57.2016.8.26.0100 e código 4OgqfJ5T.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Os débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, bem como dos débitos condominiais, a se sub-rogarem no valor da arrematação (conf. r. decisão de fls. 4932). 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.

Ficam os executados FERNANDO ANTONIO ALBINO DE OLIVEIRA, DEC PARTICIPACOES 006 LTDA., bem como os credores ANA VALERIA ZORZELLA CORRÊA MARTINI, MARIA FERNANDA CORRÊA MARTINI, LUIS OTÁVIO CORRÊA MARTINI, terceiros interessados PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ, MARIA COLETA FERREIRA ALBINO DE OLIVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 15/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de outubro de 2026.

MAIARA LEITE CARDOSO KRAVCHYCHYN
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/10/2026 às 13:11 , sob o número WJMJ26412607242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055586-57.2016.8.26.0100 e código 4OgqfJ5T.