

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **AGUINALDO JOSÉ DE SOUZA FILHO** (CPF: 052.526.598-85), **YARA KATIA DE SOUZA COSTA** (CPF: 066.538.648-63), **ARYEL VICTOR DONATO DE SOUZA** (CPF: 363.533.648-30), **ADRIELLE BIANCA DONATO DE SOUZA** (CPF: 363.533.578-93), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0034075-88.2025.8.26.0002**, em trâmite na **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **ARYANA APARECIDA DE SOUZA** (CPF: 325.474.298-29).

O Dr. Théo Assuar Gragnano, MM. Juiz(a) 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 -Terreno constituído pelo lote 18-A da quadra C-1, do loteamento denominado Parque Regina, no 29º. Subdistrito Santo Amaro, com frente para a Rua Professor Leilão da Cunha, antiga Rua Dois, medindo 12,00m de frente, por 47,50m da frente aos fundos, do lado direito, visto da rua, onde confronta com o lote 18-B, 37,80m do lado esquerdo, também de frente aos fundos, onde confronta com o lote 17-B, tendo na linha dos fundos 5,51m, confrontando com o balão da Rua Dois e Viela Vinte e Sete, para o qual também faz frente, encerrando a área de 261,30m².

Contribuinte nº 169.165.0115.3. Matrícula nº 252.632 do 11º CRI de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: Consta na Av.1 (20/01/1993) que no terreno objeto da presente matrícula foi construído um prédio sob o nº. 1473 da Rua Professor Leitão da Cunha, com a área construída de 100,00m². Consta na avaliação de fls. 72 que o imóvel possui área de terreno de 261,30m² e área construída de 140m², sendo composto por 4 unidades residenciais no mesmo terreno: Casa 1 - 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e lavanderia; Casa 2 - 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e lavanderia; Casa 3 - 1 dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia; e Casa 4 - 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e lavanderia.

OBS: Em Consulta ao site da prefeitura local, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$489.565,88 (agosto/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 -Terreno situado à rua Quatro, constante do lote nº. 11 da quadra nº. 13, do Jardim Rebouças, bairro Pirajussara ou Corredor, no 29º. Subdistrito Santo Amaro, medindo 12,00m de frente em curva, por 27,50m no lado onde confina com o lote nº. 10; 24,50m no lado onde confina com o lote nº. 12 e 8m nos fundos, onde confina com o lote nº. 15, encerrando a área de 250m², e localizando-se no lado direito de quem saindo da Viela Sete segue pela mesma, a 31,20m da esquina da mencionada Viela

Contribuinte nº 169.034.0002.7. Matrícula nº 207.322 do 11º CRI de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: Consta na Av.2 (11/01/2017) que a Rua Quatro denomina-se atualmente Rua Clodoaldo Pedroso. Consta na avaliação de fls. 67 que o imóvel possui área de terreno de 250m² e área construída de 50m², sendo composto por 2 unidade residenciais no mesmo terreno: Casa 1 - 1dormitóri, sala, cozinha, 1 banheiro e lavanderia; Casa 2 - 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia.

OBS: Em consulta ao site da Prefeitura local, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$305.978,67 (agosto/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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 DOS IMÓVEIS - R\$ 795.544,55 (agosto/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 16/10/2026 às 13h40min, e termina em 19/10/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 19/10/2026 às 13h41min, e termina em 09/11/2026 às 13h40min.

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 70% 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 dos bens arrematados 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 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, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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@portalmazuk.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) AGUINALDO JOSÉ DE SOUZA FILHO, YARA KATIA DE SOUZA COSTA, ARYEL VICTOR DONATO DE SOUZA, ADRIELLE BIANCA DONATO DE SOUZA, 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. São Paulo, 31 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

THÉO ASSUAR GRAGNANO
JUIZ DE DIREITO