

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **HELEONILDO FERNANDES DE SOUZA** (CPF: 083.005.998-94), bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 1008829-50.2014.8.26.0005**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA/SP**, requerida por **MARIA APARECIDA NERIS DOS SANTOS** (CPF: 117.093.688-10).

O Dr. Henrique Berlofa Vila Verde, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE DE TERRENO nº245 da quadra "B" do Núcleo Itaim, Secção "A" do DISTRITO DE GUAIANAZES, medindo 76,50m. de frente para a rua 7, confrontando de um lado com o lote 56 onde mede 353,07m de outro lado com o lote 248 onde mede 381,35m. e nos fundos confronta com a rua 6 onde mede 77,25m. CONTRIBUINTE: nº195.001.0016.4 (área maior). **Contribuinte nº 193.001.0016.4. Matrícula nº 6.722 do 07º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 6722, conforme **Av.12 (27/03/2007)**, Rua 06 denomina-se atualmente Rua Manoel Alvares Pimetel. **AV. 13 (27/03/2007)**, Rua 07 denomina-se atualmente Rua Jerônimo Pedroso Barros. **R.14 (27/03/2007)**, Regularização de loteamento: abertura de vias públicas e criação de 101 lotes em 07 quadras de A a I (mais detalhamentos poderão ser encontrados na matrícula do referido imóvel). **AV.15 (22/02/2011)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 125m² constituído pelo lote nº 17 quadra H. **AV.16 (29/09/2011)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 49m² constituído pelo lote nº 13-A quadra G. **AV.17 (09/11/2011)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 125m² constituído pelo lote nº 24 quadra B. **AV.18 (21/11/2011)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 125m² constituído pelo lote nº 23 quadra B. **AV.19 (20/12/2011)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 49 250m² constituído pelo lote nº 14 quadra B. **AV.20 (22/12/2011)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área, com prédio e terreno de 241,98m² constituído pelos lotes nº 07-A e 07-B quadra F. **AV.21 (30/01/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 125m² constituído pelo lote nº 13 quadra B. **AV.22 (30/01/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 250m² constituído pelo lote nº 06 quadra F. **AV.23 (06/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel uma área de 200m² constituído pelo lote nº03-A e 03-B quadra F. **AV.24 (10/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelos lotes 11-A e 11-B quadra F. **AV.25 (10/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 21 quadra H. **AV.26 (15/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelo lote 03 quadra B. **AV.27 (22/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 23 quadra H. **AV.28 (22/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 115m² constituído pelo lote 18 quadra H. **AV.29. (22/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel um Terreno com uma área de 125m² constituído pelos lotes 10-A e 10-B quadra F. **AV.30. (23/02/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 300m² constituído pelos lotes 02-A e 02-B quadra C. **AV.31 (05/04/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelo lote 07 quadra H. **AV.32 (09/04/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 12 quadra H. **AV.33 (24/05/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelo lote 26 quadra B. **AV.34 (25/05/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 375m² constituído pelos lotes 09-A e 09-B quadra F. **AV.35. (29/05/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel um Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 08 quadra B. **AV.36. (12/06/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel um Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 11 quadra H. **AV.37 (12/06/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel um Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 12 quadra H. **AV.38 (04/10/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 126,46m² constituído pelo lote 22 quadra B. **AV.39 (05/10/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 115m² constituído pelo lote 08 quadra H. **AV.40 (23/10/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de

130m² constituído pelo lote 01 quadra B. **AV.41 (12/11/2012)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 126,69m² constituído pelo lote 08quadra H. **AV.42 (25/03/2013)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel um Terreno com uma área de 49m² constituído pelo lote 16-A quadra G. **AV.43 (18/04/2013)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelos lotes 08-A e 08-B quadra F. **AV.44 (05/06/2013)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 06 quadra B. **AV.45 (07/06/2013)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 127,41m² constituído pelo lote 06 quadra B. **AV.46 (08/08/2013)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelos lotes 14-A e 14-B quadra C. **AV.47 (26/07/2013)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 124,32m² constituído pelo lote 31 quadra B. **AV.48 (11/03/2014)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelos lotes 02-A e 02-B quadra F. **AV.49 (15/07/2014)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250,99m² constituído pelo lote 07 quadra B. **AV.50 (30/07/2014)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno constituído pelo lote 13 quadra A. **AV.51 (28/08/2014)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno situados na Rua Raios de Júpiter, nº 6 em virtude de ter sido aberta a matrícula nº 178930. **AV.52 (03/09/2014)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 148,76m² constituído pelo lote 21 quadra B. **AV.53 (04/11/2015)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 15 quadra B. **AV.54 (22/03/2016)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 115,43m² constituído pelo lote 18 quadra B. **AV.55 (07/04/2016)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 12 quadra B. **AV.57 (17/11/2016)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 119,83m² constituído pelos lotes 16-A e 16-B quadra I. **AV.58 (05/01/2017)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 20 quadra H. **AV.59 (17/08/2017)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelo lote 11 quadra B. **AV.60 (19/10/2017)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 33 quadra B. **AV.61 (22/02/2018)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 109,29m² constituído pelo lote 21 quadra B. **AV.62 (21/06/2018)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 118,51m² constituído pelo lote 17 quadra I. **AV.63 (13/03/2018)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 214,96m² constituído pelo lote 19 quadra B. **AV.64 (13/03/2019)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 288,63m² constituído pelo lote 20 quadra B. **AV.65 (13/03/2019)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 115m² constituído pelo lote 19 quadra H. **AV.66 (15/03/2019)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 118,51m² constituído pelos lotes 11-A e 11-B quadra C. **AV.67 (14/05/2019)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 101,36m² constituído pelos lotes 25 e 26 quadra B. **AV.68 (11/12/2019)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio com 02 pavimentos e Terreno com uma área de 144,57m² constituído pelo lote 15 quadra G. **AV.69 (11/11/2021)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 02 quadra H. **AV.70 (11/11/2021)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelo lote 10 quadra B. **AV.71 (08/03/2022)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituídos pelos lotes 10-A e 10-B quadra C. **AV.72 (25/04/2022)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituídos pelos lotes 7-A e 7-B quadra C. **AV.73 (11/05/2022)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 14 quadra H. **AV.74 (02/08/2022)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 125m² constituído pelo lote 28 quadra B. **AV.75 (09/08/2022)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelos lotes 09-A e 09-Bquadra C. **AV.76 (09/01/2023)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 248,75m² constituído pelo lote 34 quadra B. **AV.77 (26/01/2023)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelo lote 32 quadra B. **AV.78 (02/07/2024)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 123,80m² constituído por parte do lote 32 quadra B. **AV.79 (22/11/2024)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 175,58m² constituído pelos lotes 18 e 19 quadra I. **AV.80 (16/12/2024)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelos lotes 4-A e 4-B quadra C. **AV.81 (23/10/2025)**, USUCAPIÃO - Fica destacado do imóvel Prédio e Terreno com uma área de 250m² constituído pelos lotes 8-A e 8-B quadra C.

OBS¹: Conforme laudo pericial, junto às fls. 215/247, o imóvel apresenta-se como uma casa de característica predominantemente térrea de tipologia unifamiliar, construída em sistema de alvenaria convencional composta por estruturas de concreto armado e alvenaria simples de vedação e superfícies acabadas com argamassa de revestimento sobre reboco e a cobertura é composta de laje do tipo tavela cerâmica apoiada sobre vigota em corpo em concreto armado. Em diligência ao local foram aferidas todas as dimensões o que levou a confirmação da medida do terreno (125m²) e também a área ocupada por construções (aproximadamente 85,00m²).

OBS²: Conforme certidão juntada em fls. 629, não constam débitos referentes a tributos imobiliários.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 290.290,03 (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 14/08/2026 às 13h00min, e termina em 19/08/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 19/08/2026 às 13h01min, e termina em 09/09/2026 às 15h20min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nos leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma 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 12 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).

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 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 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 o requerido HELEONILDO FERNANDES 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, 02 de julho de 2026.

HENRIQUE BERLOFA VILA VERDE
JUIZ DE DIREITO