**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **S/A VILA CURUÇÁ DE SÃO MIGUEL** (CNPJ: 60.943.909/0001-05)na pessoa de seu representante legal, **APARECIDA QUINTINO DA SILVA** (CPF: 134.830.578-97), credor(a) hipotecário **MARIA DE LOURDES DA FONSECA(LOTE 002)** (CPF: 079.228.078-48), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (LOTE 003)** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado **ANTONIO APARECIDO SILVA cônjuge de APARERCIDA QUINTINO DA SILVA** (CPF: 171.771.111-15), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1051485-81.2021.8.26.0100,** em trâmite na **32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **RAE ADMINISTRAÇÃO, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.** (CNPJ: 04.517.812/0001-60).

A Dra. LIGIA DAL COLLETTO BUENO, MM. Juíza 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 -** Um Terreno (VIDE BENFEITORIAS) situado à Avenida Coca (antiga Av. Seis – conf. Av.02 - 09/05/2000), lote 03, da quadra 41, do Loteamento denominado Vila Curuçá, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 11,00 metros de frente para a referida avenida, medindo do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel 38,80 metros confrontando com o lote 04, do lado esquerdo mede 36,20 metros confrontando com o lote 02, tendo nos fundos a medida de 12,00 metros, onde confronta com o lote 81.

**Contribuinte nº 112.619.0133-8 (atual, em área maior). Matrícula nº 123.757 do 12º CRI de São Paulo/SP**.

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 123757, conforme **Av.02(09/05/2000)** A Rua Seis, tem hoje denominação de Av. Coca, **Av.6(24/06/2016)**, Contribuinte: 112.619.0133-8 em área maior, **R.08(24/06/2016)**, Proprietária: APARECIDA QUINTINO DA SILVA, **Av.09(23/09/2021)**, penhora registrada na matrícula, Arresto Exequendo.

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação Fls. 1142 e seguintes:

*Consta edificado o imóvel residencial denominada "Chácara Curuçá", contendo 01 (uma) piscina infantil, parte de 01 (uma) piscina de adulto, 01 (um) quarto/depósito, e parte de 01 (uma) cobertura onde funciona um espaço "gourmet", sobre o terreno a área total construída de 139,14m² (Cento e Trinta e Nove Metros Quadrados e mais Catorze Decímetros Quadrados). Tem como acesso de entrada pela Rua Mucunã, nº 89.*

*E, ainda com base nos dados cadastrais, colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o terreno se encontra unificado a outros 05 (cinco) lotes, sendo eles os de nºs. 01, 02, 04, 05 e 06, totalizando a área total de terreno de 2.918,00m² (Dois Mil e Novecentos e Dezoito Metros Quadrados), e a área total construída de 930,00m² (Novecentos e Trinta Metros Quadrados).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 919.424,22 (julho/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 -** Um Terreno(VIDE BENFEITORIAS) situado à Avenida Coca (antiga Av. Seis - conf Av.02 - 09/05/2000), lote 04, da quadra 41, do Loteamento denominado Vila Curuçá, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 11,00 metros de frente para a referida avenida, medindo do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel 41,50 metros confrontando com o lote 05, do lado esquerdo mede 38,800 metros confrontando com o lote 03, tendo nos fundos a medida de 12,20 metros, onde confronta com o lote 80.

**Contribuinte nº 112.619.0133-8 (atual, em área maior). Matrícula nº 123.758 do 12º CRI de São Paulo/SP**.

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 123758, conforme **Av.02(09/05/2000)**, , A Rua Seis, tem hoje denominação de Av. Coca, **Av.06(24/05/2016)**, , Contribuinte: 112.619.0133-8 em área maior, **Av.08(24/05/2016)**, , Proprietária: APARECIDA QUINTINO DA SILVA, **Av.09(04/02/2020)**, , Aparecida Quintino da Silva, ora proprietária, contraiu matrimonio com ANTONIO APARECIDO SILVA, pelo regime da comunhão parcial de bens, **R.11(04/02/2020)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de MARIA DE LOURDES DA FONSECA, **Av.12(23/09/2021)**, penhora registrada na matrícula, Arresto Exequendo.

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação Fls. 1142 e seguintes:

*Consta edificado imóvel residencial denominada como "Chácara Curuçá", contendo 02 (dois) quartos, banheiros, 01 (um) vestiário masculino e feminino com "WC", sendo que estas construções, se encontram unificadas as construções contidas no lote de nº 05 da matrícula de nº 123.759 e no lote de nº 03 da matrícula de nº 123.757. tem como acesso de entrada pela Rua Mucunã nº 89.*

*E, ainda, com base nos dados cadastrais, colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", o terreno se encontra unificados a outros 05 (cinco)lotes, sendo eles os de nºs. 01, 02, 03, 05 e 06, totalizando a área total de terreno de 2.918,00m² (Dois Mil e Novecentos e Dezoito Metros Quadrados) e a área total construída de 930,00m² (Novecentos e Trinta Metros Quadrados), porém, sendo objeto de avaliação apenas o terreno lote de nº 04, da quadra de nº 41, do loteamento denominado Vila Curuçá, Distrito de São Miguel Paulista, SP, referente "Penhora da Matrícula de nº 123.758" de fls. nº 191/198, sobre o terreno possui a área total construída de 105,70m² (Cento e Cinco Metros Quadrados e mais Setenta Decímetros Quadrados).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 936.752,61 (julho/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003 - DIREITOS DO FIDUCIANTE -** Um Terreno(VIDE BENFEITORIAS) situado à Avenida Coca(antiga Av. Seis – conf. Av.02 - 09/05/2000), lote 07, da quadra 41, do Loteamento denominado Vila Curuçá, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 11,00 metros de frente para a referida avenida, medindo do lado direito de quem da avenida seis, olha para o terreno de frente aos fundos 52,00m onde confronta com lote 08, do lado esquerdo mede 48,00 metros confrontando com o lote 06, tendo nos fundos a medida de 12,50 metros, onde confronta com o lote 77.

**Contribuinte nº 112.619.0108-7. Matrícula nº 123.761 do 12º CRI de São Paulo/SP**.

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 123761, conforme **Av.02(23/09/2021)**, Arresto Exequendo, **R.05(09/12/2020)**, Proprietária: Aparecida Quintino da Silva, **Av.06(09/12/2020)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação Fiduciária a favor da Caixa Econômica Federal, **Av.08(23/09/2021)**, Arresto Exequendo.

**BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação Fls. 1142 e seguintes:

*Consta edificado um imóvel residencial, contendo 02 (dois) quartos, banheiro, sala de estar, cozinha e área de serviços., possui a área construída de 52,99m² (Cinquenta e Dois Metros Quadrados e mais Noventa e Nove Decímetros Quadros).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 1.068.244,55 (julho/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$ 2.924.421,38 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 4.870.100,70 (setembro/2022).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 14h10min, e termina em 16/11/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 16/11/2026 às 14h11min, e termina em 07/12/2026 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças 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 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 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).

**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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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.

**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.

**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 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 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) executado(s) S/A VILA CURUÇÁ DE SÃO MIGUEL, APARECIDA QUINTINO DA SILVA, credor(a) hipotecário MARIA DE LOURDES DA FONSECA(LOTE 002), credor(a) fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (LOTE 003), terceiro(a) interessado ANTONIO APARECIDO SILVA CONJUGE DE APARERCIDA QUINTINO DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 16/08/2021, 16/08/2021, 16/08/2021 respectivamente. 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, 04 de agosto de 2026.

**Eu, _____, Escrevente Digitei,**

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

_____

**LIGIA DAL COLLETTO BUENO**
**JUÍZA DE DIREITO**