

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **ALSERVICE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA** (CNPJ: 17.426.041/0001-47), **LISANDRA OLIVEIRA DE CARVALHO VIDAL** (CPF: 832.580.003-87), **CARLOS ALBERTO ARRUDA VIDAL** (CPF: 002.183.513-64), **IURI ARRUDA VIDAL** (CPF: 637.436.203-91), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0022170-54.2023.8.26.0100**, em trâmite na **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. Otavio Tioiti Tokuda, MM. Juiz 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 001 - Um Apartamento de nº 204, 2º andar, Bloco B, do Condomínio Residencial Gênova, situado nesta Capital, na Rua Manuel Monteiro nº 1.226, Lago Jacarey, Cidade dos Funcionários, com direito a 02 vagas de garagem, uma área privativa construída de 62,97m², área comum construída de 35,76875m², área total construída de 98,73875m² e fração ideal de 0,0416667 do terreno onde se acha encravado referido condomínio, lado par, distando 30,10m na direção norte para a Rua Pedro Firmeza, constituído pelo lote 11 (medindo 13,30m de frente por 50,00m de fundos), parte do lote 12 (medindo 1,70m de frente por 50,00m de fundos), parte do lote 08 (medindo 1,30m de frente por 17,00m de fundos) e parte do lote 09 (medindo 1,70m de frente por 17,00m de fundos), totalizando a medida de 15,00m de frente e fundos por 67,00m nas linhas laterais, todos da quadra 32, perfazendo uma área total de 1.541,00m², limitando-se: AO NORTE (lado esquerdo), 67,00m com os fundos dos terrenos dos imóveis nºs 680, 688, 692 e 712 todas da Rua Pedro Firmeza, encravadas no terreno constituído pelos lotes 01, 02, 03, 04 e parte do lote 05 da mesma quadra; AO SUL (lado direito), 67,00m com a lateral do imóvel nº 1236 da Rua Manuel Monteiro, encravado em terreno constituído por parte do lote 12, pelo lote 13, parte do lote 09 e parte do lote 10 da mesma quadra; AO LESTE (frente), 23,00m com a Rua Manuel Monteiro; AO OESTE (fundos), 23,00m com os fundos das casas nºs 301, 311 e 321 todas da Rua Vicente Lopes, encravadas em parte do lote 08 e parte do lote 09 da mesma quadra. Inscrição na PMF sob o nº 673.377-8.

Contribuinte nº 673.3778. Matrícula nº 70.917 do 01ª CRI de Fortaleza/CE.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 70917, conforme **AV-02 (11/10/2023)**, outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0234041-61.2023.8.06.0001, **AV-03 (16/10/2023)**, outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0237017-41.2023.8.06.0001, **AV-06 (11/04/2024)**, outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 1041399-80.2023.8.26.0100, **AV-07 (09/05/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0022170-54.2023.8.26.0100, **AV-08 (29/07/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0000383-46.2023.5.07.0003, **AV-09 (08/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0000291-44.2023.5.07.0011, **AV-10 (12/08/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0022123-80.2023.8.26.0100, **AV-12 (10/10/2024)**, outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0245580-08.2024.8.06.0001, **AV-13 (08/07/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0000768-10.2023.5.07.0030, **AV-14 (11/09/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1041399-80.2023.8.26.0100.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$315.053,57 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Um terreno urbano, de formato regular, situado nesta Cidade e Comarca de Itaitinga, Estado do Ceará, constituído pelo Lote 21 da Quadra 23 do LOTEAMENTO TERRAS BELAS, com frente para a Rua 16, distando no rumo leste 124,76m para a Rua 22, medindo 13,00m de frente e fundos por 30,00m nas laterais direita e esquerda, perfazendo uma área territorial de 390,00m², e extremado: AO SUL (frente), com a Rua 16; AO NORTE (fundos),

com parte dos fundos do Lote 10, da mesma quadra; AO OESTE (lado direito), com a lateral do Lote 22 da mesma quadra; e AO LESTE (lado esquerdo), com a lateral do Lote 20, da mesma quadra.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 2.594 do 01ª CRI de Itaitinga/CE.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 2594, conforme **AV. 02 (04/01/2023)**, outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0237599-41.2023.8.06.0001, **AV. 03 (25/04/2024)**, outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 1041399-80.2023.8.26.0100, **AV. 04 (23/08/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0022170-54.2023.8.26.0100, **AV. 05 (23/08/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0022123-80.2023.8.26.0100, **AV. 06 (26/11/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0000383-46.2023.5.07.0003, **AV. 07 (26/11/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0000291-44.2023.5.07.0011, **AV. 08 (26/11/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0001835-28.2023.5.07.0024, **AV. 09 (22/09/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1041399-80.2023.8.26.0100.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$67.500,44 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 382.554,01 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/08/2026 às 15h10min, e termina em 18/08/2026 às 15h10min; 2ª Praça começa em 18/08/2026 às 15h11min, e termina em 09/09/2026 às 15h10min.

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 75% do valor da avaliação para o Lote 01 (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado) e, 50% do valor de avaliação para o Lote 02 (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).

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 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@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 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@portazuk.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) ALSERVICE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA, LISANDRA OLIVEIRA DE CARVALHO VIDAL, CARLOS ALBERTO ARRUDA VIDAL, IURI ARRUDA VIDAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/02/2024, 22/02/2024 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, 29 de junho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

OTAVIO TIOITI TOKUDA
JUIZ DE DIREITO