

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MARZA BERNARDES MACHADO** (CPF: 127.735.538-02), **LUIZ CARLOSALVES** (CPF: 053.606.058-47), compromissários vendedores **BETTY VAIDERGORN FEFFER** (CPF: 011.769.348-05), **DAVID FEFFER** (CPF: 882.739.628-49), **ANA FEFFER** (CPF: 882.739.628-49), **DANIEL FEFFER** (CPF: 011.769.138-08), **RENATA HAUPTMANN FEFFER** (CPF: 106.636.588-10), **JORGE FEFFER** (CPF: 013.965.718-50), **RUBENS FEFFER** (CPF: 157.423.548-60), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem, terceiro interessado **PREFEITURA DA CIDADE DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0013870-27.2024.8.26.0405**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA** (CPF: 116.460.278-09), **DOROTÉIA DE MORAIS ALVES** (CPF: 063.884.948-97).

O Dr. Luís Gustavo Esteves Ferreira, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - IMÓVEL: "Uma área de terra situada na rua Jose Fedrigo, nº 25, Vila Araújo, em Quitaúna, nesta cidade, com a área de 3.096,33m², com as seguintes medidas e confrontações: Começa no ponto 1, alinhamento da rua José Fedrigo, junto ao muro da casa nº07 e a 21,10m do alinhamento da rua Hakumi Omosako; daí segue em linha reta com azimuth de 232º40'36" e numa distância de 20,22m. até encontrar o ponto 2, confrontando deste lado com a casa 07 da rua José Fedrigo; daí segue 2,43m. no mesmo alinhamento até a margem do córrego conhecido por Córrego Primavera, até encontrar ponto 3, confrontando deste lado com a Congregação Cristã no Brasil; daí deflete à direita e segue com azimuth de 304º03'58" , à jusante do córrego conhecido por córrego Primavera numa distância de 6,43m. até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue com azimuth 317º48'15", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 6,94m. , até encontrar o ponto 5; daí deflete novamente à direita e segue, com azimuth 320º13'36", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 11,46m. até encontrar o ponto 6; daí deflete novamente à direita e segue, com azimuth 331º00'14", à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 5,69m. até encontrar o ponto 7; daí deflete novamente à direita e segue, com azimuth 333º34'10" , à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 9,53m, até encontrar o ponto 8; daí deflete novamente à direita e segue com azimuth 357º04'14" , à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 9,39m. até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue, com azimuth 341º23'17", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 13,31m. até encontrar o ponto 10; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimuth 338º41'00", à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 10,75m. até encontrar o ponto 11; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimuth 333º13'11" à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 36,91m. até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimuth 108º40'15" , numa distância de 18,43m. até encontrar o ponto 13; daí deflete novamente à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimuth 111º15'40" , numa distância de 25,40m. até encontrar o ponto 14; daí deflete à esquerda e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimuth 73º22'06" , numa distância de 11,35m. até encontrar o ponto 15; daí deflete à direita e segue, com azimuth 181º57'09" e numa distância de 2,64m. até encontrar o ponto 16; confrontando deste lado com Cícero José dos Santos, daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 9,10m. com azimuth 156º01'29" , até encontrar o ponto 17; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 6,46m. com azimuth 145º16' 38" até encontrar o ponto 18; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 2,90m. com azimuth 137º30'50" , até encontrar o ponto 19; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 2,12m. com azimuth 144º12'40" , até encontrar o ponto 20; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 7,64m. com azimuth 157º56'02" até encontrar o ponto 21; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 3,95m. com azimuth 160º11'25" até encontrar o ponto 22; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 13,45m.

com azimute 213º13'45", até encontrar o ponto 23; daí deflete à esquerda e segue pelo muro numa distância de 1,33m. com azimute 188º11'27", até encontrar o ponto 24, confrontando deste lado desde o ponto 16 até o 24, com terreno da Igreja Cristã Metodista, prédio número 02 da rua José Fedrigo; daí deflete novamente à direita e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 5,02m. com azimute 216º24'48", até encontrar o ponto 25, daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo numa distância de 4,02m. com azimute 190º45'03" até encontrar o ponto 26; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo numa distância de 3,81m. com azimute 169º25'35" até encontrar o ponto 27; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 3,87m. com azimute 153º06'13", até encontrar o ponto 28; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da rua José Fedrigo, numa distância de 14,25m. com azimute 141º24'33" até encontrar o ponto 1, início da presente descrição. **Contribuinte nº 23214.64.86.3101.00.000.17. Matrícula nº 70.238 do 01ª CRI de Osasco/SP.**

ÔNUS: Constan Matrícula nº 70.238, conforme **AV.12 (16/04/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora - processo nº 0005141-46.2023.8.26.0405 - 5º Ofício Cível da Comarca de Osasco, **AV.13 (22/10/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, INDISPONIBILIDADE - Processo: 1001611-32.2022.5.02.0385 - GAEPP/SP, **AV.14 (02/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA - Processo: 0005535-58.2020.8.26.0405, **AV.15 (10/07/2025)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA, **AV.16 (08/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA - Processo: 1122625-49.2019.8.26.0100,

OBS¹: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 5.435,11 até 21/04/2026.

OBS²: Embora a penhora tenha recaído sobre os **direitos aquisitivos** incidentes sobre o imóvel, o respectivo Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra encontra-se devidamente anotado perante o Cartório de Registro de Imóveis, conforme consta na **R.11** da referida matrícula.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.190.245,69 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 2.209343,36 (janeiro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/09/2026 às 14h20min, e termina em 10/09/2026 às 14h20min; 2ª Praça começa em 10/09/2026 às 14h21min, e termina em 30/09/2026 às 14h20min.

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 75% 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.

6 - 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).

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 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.

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 os requeridos MARZA BERNARDES MACHADO, LUIZ CARLOSALVES, compromissário vendedor BETTY VAIDERGORN FEFFER, DAVID FEFFER, ANA FEFFER, DANIEL FEFFER, RENATA HAUPTMANN FEFFER, JORGE FEFFER, RUBENS FEFFER, terceiro interessado PREFEITURA DA CIDADE DE OSASCO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/01/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 30 de julho de 2026.

LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUIZ DE DIREITO