

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****4ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0009622-18.2024.8.26.0405**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Vícios de Construção**
 Requerente: **Elaine dos Santos**
 Requerido: **Zatz Empreendimentos e Participações Ltda**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, na pessoa de seu representante legal (CNPJ: 07.475.795/0001-33), credores **RICARDO DUARTE DA FONSECA (Sem Qualificação)**, **NOVA FENIX INCORPORADORA LTDA ME (CNPJ: 03.475.987/0001-99)**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº 0009622- 18.2024.8.26.0405, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP, requerida por **ELAINE DOS SANTOS** (CPF: 336.800.628-26).

O Dr. MARCELO STABEL DE CARVALHO HANNOUN, 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 -UM TERRENO URBANO, (VIDE BENFEITORIAS) designado por ÁREA B, no Bairro de São João, do lugar denominado "QUATRO ENCRUZILHADAS", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: principia em marco primordial, ponto "0" da planta; desse ponto em sentido anti-horário e confrontando-se com propriedade de Felisberto dos Santos com azimuth 342°35'09" e a distância de 240,41 metros até o ponto 01; desse ponto confronta com o ponto 02 com propriedade de Manoel Pereira de Arruda com os seguintes azimutes 262°19'50", 276°24'35", 307°16'44", 34°10'10", 434°14'40", 331°03'56", 320°59'08" com as distâncias respectivas de 10,20 metros, 10,62 metros, 22,66 metros, 19,29 metros, 20,80 metros, 23,22 metros, 20,49 metros; desse ponto segue 53,98 metros pelo córrego acima, até o ponto 03; desse ponto confronta com propriedade de Gilberto Del Solo até o ponto 04 com os azimutes 308°07'15", 354°03'01", 48°28'45", 58°17'15", 54°47'40", 51°05'27", 45°07'19", 34°46'04", 27°53'23", 33°22'00", 26°14'40", 25°32'17", 19°45'07", 25°45'25", 23°26'33", 29°44'31", com as distâncias respectivas de 78,03 metros, 24,42 metros, 35,75 metros, 25,58 metros, 98,34 metros, 21,21 metros, 18,73 metros, 27,63 metros, 48,71 metros, 31,43 metros, 45,09 metros, 36,78 metros, 37,45 metros, 10,53 metros, 60,61 metros, 21,23 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue o córrego acima 100,65 metros confrontando-se com propriedade de Jairo de Almeida Machado até


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

o ponto 05; desse ponto deflete à esquerda e confronta com propriedade de Márcia Snowden Ryan até o ponto 06 com azimutes 223°09'51", 227°52'28", 228°01'52", 303°47'37", 207°36'00", 297°29'27", 202°49'42", 211°07'47", 183°06'57", com as distâncias respectivas de 88,29 metros, 67,68 metros, 18,73 metros, 77,24 metros, 14,65 metros, 108,48 metros, 33,19 metros, 29,30 metros, 15,60 metros; desse ponto deflete à esquerda, 268,18 metros pelo caminho de servido até o ponto 07, desse ponto confronta-se com propriedade de Virgulino dos Santos até o ponto 08, com azimutes 129°06'18", 312°33'48", 235°50'11", 228°02'50", com as distâncias respectivas de 18,67 metros, 75,23 metros, 44,03 metros, 72,77 metros; desse ponto deflete à esquerda e confronta com propriedade de Edson Alves Ribeiro com azimutes 128°09'40", 129°25'24", com as distâncias 12,10 metros, 20,92 metros respectivamente; 758,40 metros pelo córrego abaixo até o ponto 09, atualmente represado; desse ponto deflete à esquerda e confronta com propriedade de Oscar Dagobert Storf até o ponto 09-A, medindo 165,49 metros pelo córrego abaixo, também represado; desse ponto deflete à esquerda e confronta com a Área "A" e segue 130,84 metros pelo córrego represado até o ponto 13; desse ponto deflete à direita confrontando-se com a Área "A", de azimuth 148°33'05" e distância 121,97 metros até o ponto 12; desse ponto deflete à direita com azimuth de 190°45'07" e distância de 67,81 metros até o ponto 11-A, desse ponto deflete à esquerda e segue 322,30 metros pela Estrada Municipal até o marco primordial, encerrando uma área total de 238.492,58 metros quadrados Contribuinte nº 231331248000100000. Matrícula nº 7.700 do 1ª CRI de Itapevi/SP. BENFEITORIAS: Conforme avaliações e certidão venal sob o terreno há uma área edificada com 986,40m².

ÔNUS: Constan Matrícula nº 7700, conforme Av.07(09/08/2018), , Consolidação da propriedade a ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Av.09(05/11/2019), , Ação de Execução em favor de RICARDO DUARTE DA FONSECA, Processo nº 1004285-26.2016.8.26.0003, 1ª VC/Itapevi, Av.11(12/04/2021), , Ação promovida por NOVA FENIX INCORPORADORA LTDA ME, Processo nº 1003102-78.2020.8.26.0003, 1ª VC/Itapevi, Av.12(29/07/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1001798-50.2022.5.02.0511, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.13(12/08/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000370-27.2025.5.02.0382, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.14(08/09/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000388-13.2024.5.02.0211, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.15(24/10/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000284-56.2025.5.02.0382, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.16(24/10/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000677-71.2025.5.02.0386, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.17(19/11/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1000187-56.2025.5.02.0382, TRT 2ª REGIÃO/SP,

Av.18(22/12/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000102-64.2025.5.02.0384, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.19(22/12/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000142-46.2025.5.02.0384, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.20(22/12/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000259-37.2025.5.02.0384, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.21(22/12/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000008-16.2025.5.02.0385, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.22(09/02/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000704-22.2025.5.02.0201, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.23(25/02/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000728-50.2025.5.02.0201, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.24(09/03/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1001606-42.2024.5.02.0384, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.25(26/03/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1000120-85.2025.5.02.0384, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.26(07/04/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1001656-72.2025.5.02.0242, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.27(14/05/2026), penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, Av.28(15/06/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1001738-26.2025.5.02.0203, TRT 2ª REGIÃO/SP, Av.29(03/07/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Processo nº 1002716- 43.2024.5.02.0201, TRT 2ª REGIÃO/SP, OBS: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 2.123.852,67 até 24/07/2026. 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 DO IMÓVEL** - R\$ 1.816.321,88 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. **3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 89.492,95 (junho/2025). **4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 13h20min, e termina em 07/10/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 13h21min, e termina em 27/10/2026 às 13h20min. **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 60% 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,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

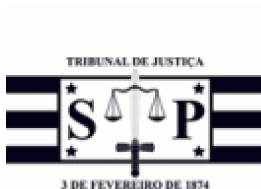
(obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão 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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,
 Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 as 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 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. Ficam os requeridos ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, bem como os credores RICARDO DUARTE DA FONSECA, NOVA FENIX INCORPORADORA LTDA ME, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/06/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Osasco, aos 25 de agosto de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**