

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL** (CNPJ: 03.561.228/0001-49), terceiro(a) interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0029612-24.2022.8.26.0224**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **VALDENEIDE CORREIA VIANA** (CPF: 095.190.628-31), **EDVALDO MARCELO VIEIRA DA SILVA** (CPF: 192.792.388-33).

O Dr. MATHEUS PONTES ESMERITO, 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 - IMÓVEL: Terreno situado na Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, no Bairro do Bananal, em Guarulhos-SP, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto IA (E=346921,31m, N=7410484,99m), localizado no P.I. do alinhamento predial, da Estrada do Zircônio (continuação da Rua Maria Ferreira Calsado) com a Rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da Rua Valtercides Muniz se dirige para a Estrada do Zircônio; Do ponto LA, segue em reta no AZ=0°14'24" por 21,23m, até o ponto 2A, daí, segue em curva à direita com AC=17°57'29", R=47,00m por 29,09m, até o ponto 3A, daí, segue em curva à direita com AC=61°10'33", R=72,00m por 64,03m até o ponto 4A, daí, segue em reta no AZ=86°39'16" por 52,04m até o ponto 5A, daí, segue em curva à esquerda com AC=75°40'36", R=78,00m por 29,89m até o ponto 6A, daí, segue em reta no AZ=64°41'56" por 35,46m até o ponto 7A, daí, segue em curva à esquerda com AC=50°27'16" R 63,00m por 30,97m até o ponto 8A, daí, segue em curva à esquerda com AC=15°05'51", R=25,00 por 18,54m até o ponto 9A, daí, segue em reta no AZ=353°51'32" por 42,15m até o ponto 10A, daí, segue em curva à direita com AC=9°44'02", R=41,50m por 23,00m até o ponto 11A, daí, segue em curva à direita com AC=65°50'11", R=14,50m por 20,36m até o ponto 12A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos IA e 12A com a Estrada do Zircônio (Matrícula 161.746, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032/03.001 a 032 / 04.001 a 032/05.001 a 032/06.001 a 032/07.001 a 032 / 08.001 a 032/09.001 a 032 / 010.001 a 032/054.71.31.0001.11.000 (área maior), daí, segue em reta no AZ=106°02'43" por 131,51m até o ponto 13A, daí, segue em curva à esquerda com AC=92°58'33", R=100,00m por 45,62m até o ponto 14A, daí, segue em reta no AZ=39°54'22" por 48,05m até o ponto 15A, daí, segue em reta no AZ=90°36'52" por 49,15m até o ponto 16A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 12A e 16A com a Estrada do Zircônio (Matrícula 161.746, inscrições cadastrais 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032/03.001 a 032/04.001 a 032/05.001 a 032/06.001 a 032/07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000), daí, segue em curva à direita com AC=135°22'34", R=7,00m por 10,94m até o ponto 17A, confrontando neste trecho com a confluência da estrada do Zircônio com a rua Andrômeda, daí, segue em reta no AZ=180°08'16" por 109,91m até o ponto 18A, confrontando com a Rua Andrômeda, daí, segue em reta no AZ=177°56'19" por 95,61m até o ponto 19A, confrontando neste trecho com a Área Reservada ao Loteador do loteamento Parque Primavera, (Inscrição 30, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, inscrição cadastral 054.81.11.0001.00.000), daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=273°17'53" por 112,57m até o ponto 20A, confrontando neste trecho com a área denominada Sistema de Lazer, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.95.0001.00.000), daí, segue em reta no AZ=273°17'53" por 262,00m até o ponto 45A, confrontando no trecho compreendido entre os pontos 20A e 45A com os seguintes imóveis: entre os pontos 20A e 21A, por 4,00m, com a Viela 05, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951), entre os pontos 21A e 22A, por 10,00m, com o lote 14, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0148.00.000), entre os pontos 22A e 23A, por 10,00m, com o lote 13, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 51.633, inscrição cadastral 054.70.58.0193.00.000), entre os pontos 23A e 24A, por 10,00m, com o lote 12, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0203.00.000), entre os pontos 24A e 25A, por 10,00m, com o lote 11, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0213.00.000), entre os pontos 25A e 26A, por 10,00m, com o lote 10, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 50.398,

inscrição cadastral 054.70.58.0223.00.000), entre os pontos 26A e 27A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 50.424, inscrição cadastral 054.70.58.0233.00.000), entre os pontos 27A e 28A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0243.00.000), entre os pontos 28A e 29A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0253.00.000), entre os pontos 29A e 30A, por 10,00m, com o lote 06 da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0263.00.000), entre os pontos 30A e 31A, por 10,00m, com o lote 5 da quadra 8 do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0273.00.000), entre os pontos 31A e 32A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail, (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.58.0283.00.000), entre os pontos 32A e 33A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 53.756, inscrição cadastral 054.70.58.0293.00.000), entre os pontos 33A e 34A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.767, inscrição cadastral 054.70.58.0303.00.000), entre os pontos 34A e 35A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 54.060, inscrição cadastral 054.70.58.0001.00.0001), entre os pontos 35A e 36A, por 24,00m, com a Avenida Wakatsu Tateyama, do loteamento Parque Mikail (Matrícula \$9.951), \$ entre os pontos 36A e 37A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra \$09_{s}\$ do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0201.01.001/002/003), entre os pontos 37A e 38A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.769, inscrição cadastral 054.70.19.0246.00.000), entre os pontos 38A e 39A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.762, inscrição cadastral 054,70.19.0256.00,000), entre os pontos 39A e 40A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 44.988, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 40A e 41A, por 10,00m, com o lote 05, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0276.01.000 / 02.001), entre os pontos 41A e 42A, por 10,00m, com o lote 06, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 52.033, inscrições cadastrais 054.70.19.0286.01.000/02.000), entre os pontos 42A e 43A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0296.00.001), entre os pontos 43A e 44A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 44A e 45A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0316.01.000 / 02.000 / 03.000), daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=274°04'08" por 125,24m até o ponto 1A, início da descrição, confrontando neste trecho com a área denominada Área Institucional, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0001.00.000), encerrando a área de 79.669,30m².

Matrícula nº 161.748 do 02º CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 161748, conforme **AV. 02 - Item I (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 1174-07, **AV. 02 - Item II (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 080/2009, **AV. 02 - Item IV (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 3236/10, **AV. 02 - Item V (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 2230/07, **AV. 02 - Item VI (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 464/06, **AV. 02 - Item VII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Penhora 21072013, **AV. 02 - Item VIII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 0032396-33/2006 (1062/2006), **AV. 02 - Item IX (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 1082/07, **AV. 02 - Item X (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 618/07, **AV. 02 - Item XI (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 0455/2009, **AV. 02 - Item XII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 702/12, **AV. 02 - Item XIV (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1027483-10.2014.8.26.0224, **AV. 02 - Item XV (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 1257-09, **AV. 02 - Item XVI (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 1042138-50-2015, **AV. 02 - Item XVII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 0038532072010, **AV. 02 - Item XVIII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0010663-57.2013.8.26.0291, **AV. 02 - Item XIX (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0010662-72.2013.8.26.0291, **AV. 02 - Item XX (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0043053-82.2016.8.26.0224, **AV. 02 - Item XXI (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0084891-49.2009.8.26.0224, **AV. 02 - Item XXII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 0037988-09.2016, **AV. 02 - Item XXIII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0202016-13.2009.8.26.0006, **AV. 02**

- **Item XXIV (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0043834-46.2012.8.26.0224, **AV. 02 - Item XXV (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 731/07, **AV. 02 - Item XXVI (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo 459.11, **AV. 02 - Item XXVII (03/12/2019)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0024776-81.2011.8.26.0001, **AV. 03 (24/05/2021)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0031217-44.2018.8.26.0224, **AV. 04 (28/07/2021)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0009109-50.2020.8.26.0224, **AV. 05 (12/08/2021)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0018003-64.2010.8.26.0224, **AV. 06 (20/01/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0015944-88.2019.8.26.0224, **AV. 07 (08/03/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0020133-75.2020.8.26.0224, **AV. 08 (13/05/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0012554-28.2010.8.20.0224, **AV. 10 (25/07/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0032084-08.2016.8.26.0224, **AV. 11 (21/11/2022)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1034367-45.2020.8.26.0224, **AV. 12 (31/03/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000200-38.2020.5.02.0315, **AV. 13 (22/05/2023)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0014557-38.2019.8.26.0224, **AV. 14 (26/07/2023)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0010493-77.2022.8.26.0224, **AV. 15 (20/12/2023)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0012793-02.2022.8.26.0001, **AV. 16 (08/02/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1045788-66.2019.8.26.0224, **AV. 17 (26/02/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1040063-38.2015.8.26.0224, **AV. 18 (12/09/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0029612-24.2022.8.26.0224, **AV. 19 (02/12/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0028751-04.2023.8.26.0224, **AV. 20 (16/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0026943-95.2022.8.26.0224, **AV. 21 (18/06/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0012793-02.2022.8.26.0001, **AV. 22 (14/08/2025)**, outro ônus real, Existência de Ação Civil Pública, **AV. 23 (05/09/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0023052-32.2023.8.26.0224, **AV. 24 (20/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0036929-93.2010.8.26.0224.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 27.893.389,34 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 99.873,05 (julho/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/08/2026 às 15h40min, e termina em 01/09/2026 às 15h40min; 2ª Praça começa em 01/09/2026 às 15h41min, e termina em 23/09/2026 às 15h40min.

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 70% 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 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 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.

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) requerido(s) MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/07/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 02 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MATHEUS PONTES ESMERITO
JUIZ DE DIREITO