EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MAFALDA CARELLI MARQUES** (CPF: 130.029.088-94); **SALETE CARELLI MARQUES GUIMARÃES LIMA** (CPF: 006.903.838-43); **SUZETE CARELLI MARQUES PEREIRA** (CPF: 006.903.878-30); **FERNANDO CARELLI MARQUES** (CPF: 014.564.298-41); **SELMA CARELLI MARQUES** (CPF: 050.968.118-24), **LICÍNIO CARELLI MARQUES** (CPF: 089.874.708-22); **SIMONE CARELLI MARQUES** (CPF: 251.529.238-07), **RODRIGO CARELLI MARQUES** (CPF: 295.458.178-60), bem como seus cônjuges, se casados forem, terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMINIO, **Processo nº 1005230-89.2017.8.26.0008,** em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **MAFALDA DE FÁTIMA MARQUES MARCHESINI** (CPF: 099.518.438-08).

O Dr. Luís Fernando Nardelli, 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 - METADE IDEAL (50%) DA PROPRIEDADE PLENA E METADE IDEAL (50%) DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE: Uma casa e seu terreno (Vide benfeitorias), situados à Rua Caturai, nº 261, antiga Rua "A" nº 104, esquina com a rua São Constâncio em Vila Formosa, TATUAPÉ, medindo 6,70m de frente para a rua São Constâncio, com canto de 3,50m na esquina com a rua Caturai, 24,20m da frente aos fundos, na rua Caturai, 25,50m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com João José Castilho, e 10,00m nos fundos onde confronta com Homero Mocetti, encerrando a área de 263,00m2, localizada no lado da numeração ímpar.

Contribuinte nº 055.310.0026-1. Matrícula nº 98.455 do 9º CRI de São Paulo/SP.

OBS: Constam débitos de IPTU no valor de R$1.986,52 e não constam débitos inscritos em dívida ativa (15/10/2026).

BENFEITORIAS: Conforme laudos de avaliação de fls. 274/282 e 1410/1422, trata-se de duas edificações assobradadas de uso residencial com entradas pela Rua Caturaí, nº 261 e nº 263, e um salão comercial com entrada pela Rua São Constâncio, 249, Vila Formosa, Capital/SP.

O imóvel residencial com entrada pela Rua Caturaí, nº 261: possui quatro dormitórios, sendo duas suítes, sala de estar e jantar, copa, cozinha, dois banheiros, área de serviço com banheiro, garagem coberta e área livre, com a área construída homogeneizada de aproximadamente 290,00 m²; o imóvel residencial com entrada pela Rua Caturaí, nº 263: possui um dormitório, sala, cozinha e banheiro, com a área construída de aproximadamente 80,00 m²; o imóvel comercial com entrada pela Rua São Constâncio, nº 249: possui salão com banheiro, com a área construída de aproximadamente 80,00m².

OBS 01: Eventual necessidade de regularização cadastral da construção junto a Prefeitura ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 98.455, conforme **R.3 (02/01/1986)**, a propriedade do imóvel a de LICÍNIO AMÉRICO RAMALHO MARQUES e sua mulher MAFALDA CARELLI MARQUES.

OBS 02: Consta às fls. 60/65, cópia da Abertura de Inventário e Partilha dos bens deixados pelo falecimento de LICÍNIO AMÉRICO RAMALHO MARQUES, casado com a requerida MAFALDA CARELLI MARQUES, homologação da partilha e Formal de Partilha expedido no processo nº 0023671-14.2012.8.26.0008 perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local, pendente de regularização junto ao fólio local.

Ainda, consta às fls. 240/243, informação que há um processo de desmembramento do imóvel junto à Prefeitura de São Paulo, protocolo nº 2018-0.039.350-0, datado de 16/04/2018.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 20:27 , sob o número WTAT26701323251
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005230-89.2017.8.26.0008 e código cfZ1ZTJa.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 1.667.881,40 (julho/2026) conforme fls. 1410-1422.

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADA - R$ 1.673.842,05 (outubro/2026 Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 15h40min, e termina em 17/11/2026 às 15h40min; 2ª Praça começa em 17/11/2026 às 15h41min, e termina em 07/12/2026 às 15h40min.

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 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, (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 bem arrematado 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - 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 lanço (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.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 20:27 , sob o número WTAT26701323251 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005230-89.2017.8.26.0008 e código cfZ1ZTJa.

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 a 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@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 MAFALDA CARELLI MARQUES, SALETE CARELLI MARQUES GUIMARÃES LIMA, SUZETE CARELLI MARQUES PEREIRA, FERNANDO CARELLI MARQUES, SELMA CARELLI MARQUES, LICÍNIO CARELLI MARQUES, SIMONE CARELLI MARQUES, RODRIGO CARELLI MARQUES, bem como da terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. 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, 15 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 20:27 , sob o número WTAT26701323251
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005230-89.2017.8.26.0008 e código cfZ1ZTJa.

LUIS FERNANDO NARDELLI
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 20:27 , sob o número WTAT26701323251 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005230-89.2017.8.26.0008 e código cfZ1ZTJa.