

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **MIDERSON MACIEL FELICIANO DE JESUS** (CPF: 397.747.338-78), **ESPÓLIO DE APARÍCIO DE JESUS, REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE NOEMIA BARBOSA FELICIANO** (CPF: 030.950.748-08), credores **INVESTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ: 22.406.927/0001-69), **IRINEU DE MARCHI DE OLIVEIRA** (CPF: 807.174.208-25), terceiro(a) interessado **PAULO ROBERTO DE JESUS** (CPF: 213.082.251-72), **ILDEFONSO JOSÉ MACIEL, POR SEU CURADOR ESPECIAL, APARÍCIO DE JESUS** (CPF: 043.476.688-72), **ESPÓLIO DE CLAUDIONOR MACIEL** (Sem Qualificação), **ESPÓLIO DE ROSALINA FERNANDES DE JESUS** (CPF: 043.476.688-72), **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **NOÊMIA BARBOSA FELICIANO** (CPF: 030.950.748-08), **ONE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** (CNPJ: 22.588.302/0001-65), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1002884-77.2017.8.26.0005**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA/SP**, requerida por **JOÃO PAULO MACIEL** (CPF: 394.352.798-05), **RALF MACIEL** (CPF: 322.991.058-32), **MARLENE MACIEL** (CPF: 129.270.058-00), **CAROLINE LILIAN MACIEL** (CPF: 292.936.758-03), **FMI SECURITIZADORA S.A** (CNPJ: 20.541.441/0001-08).

A Dra. MARINA DUBOIS FAVA, MM. Juíza 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 - PARTE IDEAL (50%) - Um terreno à Rua Alfredo Shamas, antiga Rua 23, lote 11 da quadra R, da Vila Alto Pedroso, no Distrito de São Miguel Paulista, distante 84,00m da esquina formada com a Rua Nelson Pinto, antiga Rua Um, lado direito de quem segue pela Rua Alfredo Shamas, em direção à Rua Nelson Pinto, medindo 8,00m de frente; por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando de ambos os lados, e fundos, com os proprietários, com a área total de 160,00m².

Contribuinte nº 112.734.0050.9. Matrícula nº 31.837 do 12º CRI de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: Consta no auto de avaliação de fls. 928/929 que sobre o terreno consta um lava jato de carros e uma oficina de carros, ambos de muito pequeno porte.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 31837, conforme **Av.07 (05/02/2018)**, Ajuizamento de Ação, Processo nº 1021819-68.2017.8.26.0005, 2a. Vara Cível de São Miguel Paulista, **Av.08 (10/10/2018)**, Arresto de 50% do imóvel em favor de Investcon Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, Processo nº 1021819-68.2017.8.26.0005, 2a. Vara Cível de São Miguel Paulista, **Av.09 (28/08/2020)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001628-72.2017.5.02.0602, Tribunal Regional do Trabalho 2. Região, **Av.10 (28/04/2022)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 0001316-68.2019.8.16.0064, Superior Tribunal de Justiça do Paraná/PR, **Av.11 (02/03/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001369-20.2021.5.02.0608, Tribunal Regional do Trabalho 2. Região, **Av.12 (06/06/2023)**, Penhora exequenda, **Av.13 (20/03/2024)**, Penhora do imóvel em favor de Irineu de Marchi de Oliveira, Processo nº 1001369-20.2021.5.02.0608, Tribunal Regional do Trabalho 2. Região, **Av.14 (25/10/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000432-63.2019.5.02.0613, Tribunal Regional do Trabalho 2. Região

OBS1: Constan às fls. 625, 850/851,942, 978/991 e 1059/1104, Penhoras no rosto dos autos, Processo 0003589-44.2021.8.26.0008, perante a 2ª Vara da Família do Tatuapé; Processo 1004983-08.2018.8.26.0224, perante a 10ª Vara Cível de Guarulhos e Processo 1024212-85.2017.8.26.0224, perante a 1ª Vara Cível de Guarulhos, Processo 1001369-20.2021.5.02.0608, perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo e Processo 1001628-72.5.02.0602, perante a 2ª Vara do Trabalho de São Paulo.

OBS2: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$6.950,12 até 28/07/2026 e dívida ativa no valor de R\$87.604,67, totalizando R\$ 94.554,79 até 28/07/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 889.987,77 (julho/2026).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 444.993,89 (07/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.333.033,11 (julho/2024, fls. 876/877).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/10/2026 às 13h40min, e termina em 14/10/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 14/10/2026 às 13h41min, e termina em 03/11/2026 às 13h40min.

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, (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 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, 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 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 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) executado(s) MIDERSON MACIEL FELICIANO DE JESUS, ESPÓLIO DE APARÍCIO DE JESUS, REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE NOEMIA BARBOSA FELICIANO, bem como os credores INVESTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, IRINEU DE MARCHI DE OLIVEIRA, terceiro(a) interessado PAULO ROBERTO DE JESUS, ILDEFONSO JOSÉ MACIEL, POR SEU CURADOR ESPECIAL, APARÍCIO DE JESUS, ESPÓLIO DE CLAUDIONOR MACIEL, ESPÓLIO DE ROSALINA FERNANDES DE JESUS, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, NOÊMIA BARBOSA FELICIANO, ONE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/08/2019. 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, 25 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARINA DUBOIS FAVA
JUÍZA DE DIREITO