EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE GUACY LEMOS LEITE** (CPF: 053.831.968-20), na pessoa de sua herdeira **CLAUDIA LEMOS MUNHOZ** (CPF: 100.883.458-07), **MARIA JOSE LEMOS LEITE** (CPF: 033.418.978-01), **WALTER SOARES DE CASTRO** (CPF: 065.713.108-30), **DECIO LEMOS LEITE** (CPF: 404.158.998-34), **RONALDO SECONDO MARCIO** (CPF: 194.882.708-53), a coproprietária **ESPÓLIO DE YOLE MELETTI LEITE** (CPF: 212.974.958-53), na pessoa de seu herdeiro ou inventariante, os credores **CIA. ITAÚ DE INVESTIMENTO, CRÉDITO E FINANCIAMENTO** (CNPJ: 61.186.359/0001-90), **ZIDDEN INVESTMENTS CORP** (CNPJ: 05.715.854/0001-78), as terceiras interessadas **CLAUDIA LEMOS MUNHOZ** (CPF: 100.883.458-07), **CONCEIÇÃO CASTILHO CEBALLOS MELO** (CPF: 988.166.838-72), **LOURDES PINA MAMPRIM** (sem qualificação), **PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA** (CNPJ: 46.523.049/0001-20), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0000031-51.1983.8.26.0152,** em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE RUBENS LEME** (CPF: 008.311.588-91), representado por sua inventariante **ROSÂNGELA RAIMONDO LEME DE MORAES** (CPF: 280.276.878-61).

A Dra. CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS, 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 - Um terreno situado à Avenida Professor José Barreto, situado no Bairro do Portão, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, que assim se descreve: Começa num ponto situado à margem da Avenida Professor José Barreto, na divisa com Ernesto Lemos Leite, segue em linha reta, numa distância de 91,00 metros, confrontando com Ernesto Lemos Leite, até encontrar a Rua Catarina Etelvina Pedroso, quebra à esquerda e segue em linha reta numa distância de 43,00 metros, margeando a referida Rua Catarina Etelvina Pedroso, até encontrar a linha divisória da área compromissada à José Torrezani, em ângulo retro, quebra à esquerda e segue numa distância de 20,00 metros, confrontando com José Torrezani, quebra à direita em ângulo retro e segue numa distancia de 32,00 metros, confrontando em 24,00 metros, com José Torrezani e em 8,00 metros cor área compromissada à Onofre M. Gomes, quebra à esquerda, em ângulo reto e segue numa distância de 70,00 metros, confrontando com 20,00 metros com área compromissada à Mario Miazaki, em quarenta metros com Guacy Lemos Leite e em 10,00 metros com uma rua sem nome, parare-la à Avenida Professor José Barreto; aí quebra novamente à esquerda e segue em linha reta, numa distância de 56,00 metros, margeando a referida avenida, até o ponto de partida, com a área total de 5.255,00m², contendo uma casa de moradia, com sala, 3 quartos, cozinha, banheiro, totalmente coberta de telhas francesa, estucada, taqueada e ladrilhada, duas garagem e 2 pequenas casas, contendo cada uma sala, quarto, cozinha e banheiro.

Matrícula nº 34.967 do 1º CRI de Cotia/SP. **ÔNUS:** Constam na Matrícula nº 34.967, conforme **Av.01 (08/03/1984)** averbação para constar que anteriormente a abertura da presente matrícula, já havia sido alienado do imóvel retro descrito, as seguintes áreas: Área com 453,20m² (quatrocentos e cinquenta e três metros e vinte decímetros quadrados), matriculada sob o nº 23.004, alienada por Escritura de 22.10.1981 à Leonidas Barbosa Valerio; Lote 01, com 600,00m² (seiscentos metros quadrados), alienada à José Torrezani, por escritura de 29.06.1983; Área 07, com 437,50m² (quatrocentos e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), compromissada à Leonidas Barbosa Valeria, conforme instrumento particular datado de 21/01/1983, registrado sob o nº 01 na matrícula 32.710, sendo a área mencionada em segundo lugar, devidamente matriculada sob o número 32.172, remanescendo uma área de 3.764,30m² (três mil, setecentos e sessenta e quatro metros e trinta decímetros quadrados). **R.03 (05/04/1984)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Cia. Itaú de Investimento, Crédito e Financiamento. Processo nº 1.562/83, 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP. **R.04 (30/12/1986)** registro para constar penhora exequenda. **Av.05 (20/07/1985)** registro para constar que a penhora R.04 (30/12/1986) se refere apenas as partes ideais de Guacy Lemos Leite e sua mulher Maria José Lemos Leite, assim como de Décio Lemos Leite, excluída a parte ideal de Yole Meletti Leite. **Av.07 (18/06/2026)** averbação para constar penhora incidente sobre 50% da cota-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 09/10/2026 às 16:34 , sob o número WCOA26700995710
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-51.1983.8.26.0152 e código kCa3ybAq.

parte do imóvel pertencente a Décio Lemos Leite e Guacy Lemos Leite em favor de Zidden Investments Corp, Processo nº 0000048-87.1983.8.26.0152, 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação dos autos, o imóvel está situado à Rua Professor José Barreto nº 780, Centro, Cotia/SP. Avaliação R$ 9.003.132,37 (setembro de 2024).

OBS2: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Cotia, ante a ausência do número de contribuinte na matrícula do imóvel.

OBS3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 9.849.992,87 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 3.606.027,33 (outubro/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/12/2026 às 15h30min, e termina em 08/12/2026 às 15h30min; 2ª Praça começa em 08/12/2026 às 15h31min, e termina em 22/01/2027 às 15h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 66,67% do valor da avaliação em 2ª Praça **(originalmente em 2ª Praça seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado)**. 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 09/10/2026 às 16:34 , sob o número WCOA26700995710 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-51.1983.8.26.0152 e código kCa3ybAq.

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 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.

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 a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 09/10/2026 às 16:34 , sob o número WCOA26700995710
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-51.1983.8.26.0152 e código kCa3ybAq.

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 executados ESPÓLIO DE GUACY LEMOS LEITE, na pessoa de sua herdeira CLAUDIA LEMOS MUNHOZ, MARIA JOSE LEMOS LEITE, WALTER SOARES DE CASTRO, DECIO LEMOS LEITE, RONALDO SECONDO MARCIO, a coproprietária ESPÓLIO DE YOLE MELETTI LEITE, na pessoa de seu herdeiro ou inventariante, os credores CIA. ITAÚ DE INVESTIMENTO, CRÉDITO E FINANCIAMENTO, ZIDDEN INVESTMENTS CORP, as terceiras interessadas CLAUDIA LEMOS MUNHOZ, CONCEIÇÃO CASTILHO CEBALLOS MELO, LOURDES PINA MAMPRIM, PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/07/1983. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cotia/SP, 30 de setembro de 2026.

CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 09/10/2026 às 16:34 , sob o número WCOA26700995710 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-51.1983.8.26.0152 e código kCa3ybAq.