

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de Praça Única da PARTE IDEAL (8,33%)** de bem imóvel e para intimação dos executados **SPEL EMBALAGENS LTDA** (CNPJ: 44.786.432/0001-45), na pessoa de seu representante legal, **ESPÓLIO DE ADEMAR LOUZADA** (CPF: 082.131.358-49), na pessoa de sua inventariante **MARIA RITA VARIS LOUZADA** (CPF: 048.652.998-31), os coproprietários **MARIA RITA VARIS LOUZADA** (CPF: 048.652.998-31), seu cônjuge se casada for, **MARY APARECIDA VARIS RINALDO** (CPF: 262.643.868-55), seu cônjuge **DORIVAL RINALDO** (CPF: 255.346.028-72), **ANTONIO FERREIRA VARIS NETO** (CPF: 258.523.298-00), seu cônjuge **RUTE MAZUCO VARIS** (CPF: 304.692.768-19), os credores **SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A** (CNPJ: 14.368.548/0001-01), na pessoa de seu representante legal, **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A** (CNPJ: 67.915.785/0001-01), na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0006038-88.2017.8.26.0048**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA /SP**, requerida por **BANCO VOTORANTIM S/A** (CNPJ: 59.588.111/0001-03).

O Dr. Rogério Aparecido Correia Dias, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (8,33%)** - Um terreno, situado à Rua Corveta Jequitinhonha nº 410, antiga Avenida Comendador Souza, distante 26,00 metros da esquina de confluência da Rua João Araújo, lado esquerdo de quem desta última via, entra na situado do imóvel e de dirige à Rua Albertina Medeiros, Jardim São Sebastião, na Vila Progresso, Parada XV de Novembro, em Itaquera, São Paulo/SP, medindo 8,00 metros de frente, por 22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 180,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de João Francisco dos Santos e sua mulher. **Contribuinte nº 139.197.0005-7. Matrícula nº 36.571 do 9º CRI de Capital/SP. ÔNUS:** Constan na referida Matrícula nº 36.571, conforme **Av.02 (24/08/1979)** averbação para constar que no terreno objeto desta matrícula, foi construída uma casa que recebeu o nº 21 da Rua Corveta Jequitinhonha. **Av.03 (21/10/2019)** averbação para constar que o prédio nº 21 da Rua Corveta Jequitinhonha, possui atualmente os nºs 215 e 410 da referida rua. **Av.08 (18/04/2022)** averbação para constar penhora de 8,33% do imóvel pertencente a Ademar Louzada em favor de Banco Votorantim S/A (Penhora exequenda). **Av.09 (03/10/2022)** averbação para constar penhora de 16,66% do imóvel pertencente a Maria Rita Varis Louzada em favor de Securitizadora de Ativos Empresariais S/A, Processo nº 1059690-70.2019.8.26.0100 da 35ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP.

**OBS1:** Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 522 dos autos, o imóvel está situado à Rua Corveta Jequitinhonha nº 410, Vila Progresso (Zona Leste), São Paulo/SP e foi avaliado em R\$ 200.000,00 (Dezembro de 2023).

**OBS2:** Conforme fls. 483/484, 487/488 e 492 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo 1003861-89.2019.8.26.0008 da 4ª Vara do Foro Regional do Tatuapé/SP, tendo como autora Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A.

**OBS3:** Conforme Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data.

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

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL (100%) - R\$ 226.771,02 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL PENHORADA (8,33%) - R\$ 18.890,03 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação).

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.249.854,11 (março/2021).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 21/08/2026 às 10h20min, e termina em 21/09/2026 às 10h20min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, desde que 50% do preço seja pago à vista, e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, observando que a comissão do corretor será paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. (Art. 880 e sgts. do NCPC, combinados com o Provimento CSM nº 1496/2008).

**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 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 **SPEL EMBALAGENS LTDA**, na pessoa de seu representante legal, **ESPÓLIO DE ADEMAR LOUZADA**, na pessoa de sua inventariante **MARIA RITA VARIS LOUZADA**, os coproprietários **MARIA RITA VARIS LOUZADA**, seu cônjuge se casada for, **MARY APARECIDA VARIS RINALDO**, seu cônjuge **DORIVAL RINALDO**, **ANTONIO FERREIRA VARIS NETO**, seu cônjuge **RUTE MAZUCO VARIS**, os credores **SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A**, na pessoa de seu representante legal, **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/03/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Atibaia/SP, 23 de junho de 2026.