

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação da requerida **LUCIANA RIBEIRO DOS REIS GOMES** (CPF: 177.836.478-04), bem como de seu cônjuge, se casada for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005126-53.2023.8.26.0704**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ/SP**, requerida por **MAURICIO RIBEIRO DOS REIS** (CPF: 213.001.028-88).

A Dra. Luciane Cristina Silva Tavares, 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 à rua Ângelo Aparecido dos Santos Dias, constituído pelo lote 55 da quadra U, do Jardim São Jorge, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 10,00m de frente para a referida rua, por 25,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote 54; 25,00m do lado direito, onde confronta com o lote 56, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com os fundos do lote 5 da Rua Vinte, este e aqueles da mesma quadra U, de propriedade de Jorge Eduardo de Rezende Kiehl e outro, encerrando a área de mais ou menos 250,00m².

Contribuinte nº 185.031.0055.9. Matrícula nº 20.430 do 18º CRI de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: Consta na Av. 2 (08/01/1979) que no terreno desta matrícula, foi construída uma Casa, que recebeu o nº. 55, da Rua Ângelo Aparecido dos Santos Dias. Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 254/157 que o imóvel é constituído por uma construção residencial unifamiliar e uma edícula, térreas, construídas há cerca de 43 anos. O acesso para pedestres e veículos ocorre através de portões de ferro posicionados junto ao limite com o passeio público da Rua Ângelo Aparecido dos Santos Dias. A edificação principal está implantada de forma que mantém recuos das divisas frontal, de fundos e lateral direita do terreno. No recuo frontal, há espaço para a guarda de três automóveis, sem cobertura. A edícula está implantada junto aos fundos do lote. A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura por telhado de telhas de fibrocimento, as portas são de madeira e janelas de madeira e vidro. As paredes externas apresentam revestimento por pintura, sobre massa, e os pisos, cimentado. Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar a edificação principal, na qual reside a Requerida, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 120, uma vez que ela não se encontrava no local. Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar à área privativa da casa principal, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada na edícula e externamente à casa principal, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão. Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos: CASA PRINCIPAL (composta por SALA, COZINHA, 02 DORMITÓRIOS, BANHEIRO e ÁREA DE SERVIÇO) EDÍCULA SALA - piso revestido com cerâmica; - paredes pintadas à látex, sobre massa corrida; - teto com forro da madeira; - porta de madeira e janela de ferro com vidro. COZINHA - piso revestido com cerâmica; - paredes com pintura sobre massa; - teto com forro de madeira; - porta de madeira e janela de ferro e vidro. DORMITÓRIO - piso revestido com cerâmica; - paredes pintadas à látex, sobre massa corrida; - teto com forro de madeira; - porta de madeira e janela de madeira com vidro. BANHEIRO - piso revestido com cerâmica; - paredes revestidas por cerâmica; - teto com pintura sobre massa; - porta de madeira e janela de ferro e vidro. ÁREA DE SERVIÇO - piso revestido com cerâmica; paredes com pintura; - teto com pintura sobre massa; - janela de ferro e vidro. Área de terreno (matrícula) = 250,00 m²; Área construída (IPTU) = 143,00 m².

OBS: Em consulta ao site da prefeitura local, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Ângelo Aparecido dos Santos Dias, nº 302, Jardim São Jorge, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP, conforme laudo de avaliação de fls. 149.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 615.000,00 (setembro/2025 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 147/190)

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 643.286,63 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATA DA PRAÇA - começa em 02/09/2026 às 10h30min, e termina em 02/10/2026 às 10h30min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

5 - 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).

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 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.

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.

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 as 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 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, 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.

Fica a requerida LUCIANA RIBEIRO DOS REIS GOMES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) 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, 16 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES
JUÍZA DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar - Butantã

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0005126-53.2023.8.26.0704**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Mauricio Ribeiro dos Reis**
Executado: **Luciana Ribeiro dos Reis Gomes**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tais Helena Fiorini Barbosa**

Vistos.

1. Diante dos termos do edital, intemem-se as partes, na pessoa de seus respectivos advogados, de que foi designado o período para a realização do leilão eletrônico, cujo início ocorrerá no dia 02/09/2026, às 10:30 horas e terminará no dia 02/10/2026, às 10:30 horas. O referido leilão será realizado por meio eletrônico pelo portal www.portalzuk.com.br.

2. Cientifique-se o leiloeiro oficial.

3. Caso a parte executada não esteja representada por advogado, expeça-se carta de intimação, devendo o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, recolher as custas postais.

Intime-se.

São Paulo, 28 de julho de 2026.