

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação da requerida **MARIA REGINA ALVES** (CPF: 162.565.198-84), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0004151-12.2024.8.26.0020**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **LEANDRO LENARDUCI** (CPF: 297.492.978-81).

A Dra. Flavia Bezerra Tone Xavier, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Um prédio assobradado e seu respectivo terreno, situados na Rua Laudelino Freire, nº 47 Vila Arcádia a 5,64ms da esquina da Rua Panorama, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó medindo 3,73ms de frente, por 22,10ms da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o imóvel de Antonio Vilas Boas, 22,76ms do lado esquerdo onde confronta com o prédio de nº 43 e 3,68ms no fundos onde confronta com o prédio nº 43 e 3,68ms nos fundos onde confronta com quem de direito, encerrando uma área de 82,66ms².

**Contribuinte nº 077.259.0040.3. Matrícula nº 11.417 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam Alienação fiduciária Caixa Econômica Federal.

**OBS¹:** Em consulta al site da Prefeitura local, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

**OBS²:** Consta às fls. 118/119 o valor da dívida junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 27.355,36 em 26/03/2025.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 232.485,36 (março/2025 – Conforme demonstrativo de fls. 118/119).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 243.086,28 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/09/2026 às 15h30min, e termina em 11/09/2026 às 15h30min; 2ª Praça começa em 11/09/2026 às 15h31min, e termina em 02/10/2026 às 15h30min.**

**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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

**12 - 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 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 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 MARIA REGINA ALVES, credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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, 13 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

FLAVIA BEZERRA TONE XAVIER  
JUÍZA DE DIREITO

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomas Ramos Jordão, nº 101, Sala 318, Freguesia do Ó - CEP 02736-000, Fone: (11) 3405-7517, São Paulo-SP - E-mail:

upjnossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004151-12.2024.8.26.0020**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Causas Supervenientes à Sentença**  
 Exequente: **Leandro Lenarduci**  
 Executado: **Maria Regina Alves**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia Bezerra Tone Xavier**

Vistos.

Fls. 200/202: recebo a minuta de edital apresentada pelo leiloeiro oficial nomeado na decisão de fls. 170/172. A minuta observa os parâmetros ali fixados e os requisitos dos arts. 886 e 887 do Código de Processo Civil.

**Homologo as datas designadas: 1º leilão com início em 08/09/2026, às 15h30, e encerramento em 11/09/2026, às 15h30, admitidos apenas lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada; não havendo licitante, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com início em 11/09/2026, às 15h31, e encerramento em 02/10/2026, às 15h30, admitidos lances não inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada. Ficam respeitados os prazos mínimos de 3 e 20 dias fixados na decisão de fls. 170/172.**

As exigências do art. 886, VI, do Código de Processo Civil e quanto ao direito de preferência já foram observadas na minuta apresentada, que contém expressa menção à inexistência de recursos ou causas pendentes de julgamento e contempla os direitos de preferência previstos nos arts. 843, § 1º, e 892, § 2º, do Código de Processo Civil.

Defiro a dispensa da publicação do edital em jornal de ampla circulação. A divulgação na rede mundial de computadores é a regra (art. 887, § 2º, do Código de

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomas Ramos Jordão, nº 101, Sala 318, Freguesia do Ó - CEP 02736-000, Fone: (11) 3405-7517, São Paulo-SP - E-mail:

upjnossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Processo Civil), e a publicação em jornal tem caráter subsidiário, cabível apenas quando inviável ou inadequada a publicação eletrônica (art. 887, § 3º), o que não é a hipótese dos autos. A publicação deverá ocorrer no sítio do leiloeiro e no portal designado por este Tribunal, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de início do primeiro pregão (art. 887, § 1º).

Intime-se exequente e executada, na pessoa de seus advogados constituídos nos autos, na forma do art. 889 do Código de Processo Civil.

**Intime-se, ainda, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil, sob pena de ineficácia da alienação em relação a ela.**

As intimações deverão ocorrer com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada para o primeiro pregão, comprovando-se nos autos.

Ciência às partes acerca da designação da hasta, facultada manifestação no prazo de 15 (quinze) dias.

O valor da avaliação e o débito exequendo serão atualizados até a data da alienação pela Tabela Prática deste Tribunal, na forma da decisão de fls. 170/172.

Cumpridas as determinações, aguarde-se a realização do certame, devendo o leiloeiro prestar contas nos termos do art. 884, V, do Código de Processo Civil.

**O presente despacho, assinado digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício.**

Intime.

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**