EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR de **NUA-PROPRIEDADE** de bem imóvel e para intimação do executado **FRANCISCO XAVIER MAZZONI FERREIRA** (CPF: 215.640.478-06), credora **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MONGAGUA** (CNPJ: 46.578.506/0001-83), usufrutuária **MARIA ELENA MAZZONI** (CPF: 998.623.798-04), e terceira interessada **ANDREA MOREIRA DE FARIA ARAUJO**, bem como de seu cônjuge, se casado for, e demais interessados, expedido na Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1022000-07.2018.8.26.0564,** em trâmite na **2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, requerida por **SIMONE LUZ BARROS** (CPF: 294.762.808-08).

A Dra. Eduarda Maria Romeiro Corrêa, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 879, I, e 880 do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de alienação eletrônica conduzida 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 - NUA-PROPRIEDADE - Rua Dona Isabel Seckler - Parte do Lote nº 08 (oito), Quadra "S", Vila Oceanópolis, perímetro urbano deste Município e Comarca. Um terreno composto de parte do Lote nº 08 (oito) da Quadra "S" da Vila Oceanópolis, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 13,00 m de frente para a Rua Dona Isabel Seckler, por 10,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela lateral direita, de quem da referida rua olha para o imóvel, com parte do mesmo lote; pela lateral esquerda, na mesma ordem, confronta com parte do mesmo lote e, nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, confronta com parte do Lote nº 07, encerrando a área de 130,00 m², distante 14,00 metros da esquina da Rua Dona Isabel Seckler com a Rua dos Pescadores. **Contribuinte nº 52501700801. Matrícula nº 3.339 do 1º CRI de Mongaguá/SP**. **BENFEITORIAS:** Consta as fls.251-253 dos autos que o imóvel possui casa residencial térrea com área de 18,10m2, que contém 02 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro e 04 garagens.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 3339, conforme **R.02 (11/11/2010)**, outro ônus real, USUFRUTO em favor de MARIA ELENA MAZZONI, **Av.03 (03/02/2020)**, penhora exequenda da nua propriedade. **OBS:** Constam Débitos de dívida ativa no valor de R$2.579,14 até 28/10/2026. **OBS:** Consta as fls.253 dos autos que MARIA ELENA MAZZONI locou o imóvel a ANDREA MOREIRA DE FARIA ARAUJO.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: A alienação limita-se à NUA-PROPRIEDADE do imóvel, ficando preservado o usufruto vitalício existente em favor de MARIA ELENA MAZZONI. O imóvel possui construção não averbada na matrícula, e constam os demais ônus acima descritos. Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 200.000,00 (dezembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada à época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 88.627,67 (setembro/2026).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 09/11/2026 às 11:20min, e termina em 09/12/2026 às 11:20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor da avaliação. 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 à 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 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, a leiloeira 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 ser 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 das 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 DA LEILOEIRA - 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, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DAS PRAÇAS APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236 do CNJ, caso as praças sejam canceladas/suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, 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 NA ALIENAÇÃO - 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 Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital.

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 possui preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante a alienação, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação na alienação respectiva e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições devem ser feitos por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final, ser instruídos com a documentação comprobatória requerida e remetidos para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início da alienação. O direito de preferência não cessa se não exercido durante a alienação, podendo o interessado se habilitar nos autos da alienação para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o executado FRANCISCO XAVIER MAZZONI FERREIRA, a credora PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MONGAGUA, a usufrutuária MARIA ELENA MAZZONI e a terceira interessada ANDREA MOREIRA DE FARIA ARAUJO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/01/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 28 de outubro de 2026.

EDUARDA MARIA ROMEIRO CORRÊA
JUÍZA DE DIREITO