

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0020317-77.2004.8.26.0002**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Requerente: **Banco Bradesco S/A**
 Requerido: **Rita Lázara Camargo Mendes Pereira e outros**

Tramitação prioritária

EDITAL - 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO A CONSTRUÇÃO S/A** (CNPJ: 43.735.257/0001-02), na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE JOSÉ MENDES PEREIRA**, representado por sua inventariante e coexecutada **RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA** (CPF: 006.562.628-18), bem como dos credores **JOSÉ RIBEIRO DE ARRUDA** (CPF: 738.619.018-20), **JOSÉ ADILSON NEVES** (qualificação ignorada), **FABIANA BISARE NEVES** (qualificação ignorada), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0020317-77.2004.8.26.0002 – Ordem nº 1125/2004**, em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). **FABIANA FEHER RECASENS**, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento nº 24, do tipo 01, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 3, designado Edifício Cedro, integrante do empreendimento denominado Residencial da Ilha, situado na Rua Professor Antônio Maria Moura, nº 954, no bairro Embu Mirim, 32º Subdistrito - Capela Socorro, com a área útil de 61,023 m² e a área comum de 39,345 m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, a localizar-se a nível do térreo do empreendimento, perfazendo a área total de 100,368 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00491463 no terreno condominial (Conforme R. 05). **Contribuinte nº 165.353.0050.0 (área maior) (Conforme Av. 08). Matrícula Mãe nº 226.624 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1144/1270, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Professor Antônio Maria Moura, 954, Capela do Socorro (Residencial da Ilha), CEP: 05830-340, São Paulo/SP. O apartamento é composto de 01 (uma) Sala de estar, 03 (três) Dormitórios (sem suíte), 01 (um) Banheiro, 01 (uma) Cozinha e 01 (uma) Área de serviço. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 226624, conforme **R. 06 (03/06/1998)**, **HIPOTECA** em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

favor do EXEQUENTE. **Av. 98 (19/06/2018)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 309.309,94 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Apartamento nº 73, do tipo 02, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Bloco 3, designado Edifício Cedro, integrante do empreendimento denominado Residencial da Ilha, situado na Rua Professor Antônio Maria Moura, nº 954, no bairro Embu Mirim, 32º Subdistrito - Capela Socorro, com a área útil de 63,143 m² e a área comum de 40,712 m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, a localizar-se a nível do térreo do empreendimento, perfazendo a área total de 103,855 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00508537 no terreno condominial (Conforme R. 05). **Contribuinte nº 165.353.0050.0 (área maior) (Conforme Av. 08). Matrícula Mãe nº 226.624 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1144/1270, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Professor Antônio Maria Moura, 954, Capela do Socorro (Residencial da Ilha), CEP: 05830-340, São Paulo/SP. O apartamento é composto de 01 (uma) Sala de estar, 03 (três) Dormitórios (sem suíte), 01 (um) Banheiro, 01 (uma) Cozinha e 01 (uma) Área de serviço. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 226624, conforme **R. 06 (03/06/1998)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. **Av. 104 (19/06/2018)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 309.309,94 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 003 - Apartamento nº 02, do tipo 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Bloco 4, designado Edifício Jequitibá, integrante do empreendimento denominado Residencial da Ilha, situado na Rua Professor Antônio Maria Moura, nº 954, no bairro Embu Mirim, 32º Subdistrito Capela - Socorro, com a área útil de 63,143 m² e a área comum de 40,712 m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, a localizar-se a nível do térreo do empreendimento, perfazendo a área total de 103,855 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00508537 no terreno condominial (Conforme R. 05). **Contribuinte nº 165.353.0050.0 (área maior) (Conforme Av. 08). Matrícula Mãe nº 226.624 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1144/1270, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Professor Antônio Maria Moura, 954, Capela do Socorro (Residencial da Ilha), CEP: 05830-340, São Paulo/SP. O apartamento é composto de 01 (uma) Sala de estar, 03 (três) Dormitórios (sem suíte), 01 (um) Banheiro, 01 (uma) Cozinha e 01 (uma) Área de serviço. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 226624, conforme **R. 06 (03/06/1998)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. **Av. 153 (30/10/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 318.876,22 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 001 a 003) - R\$ 937.496,10 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 23.260.437,30 (janeiro/2025 - Conforme fls. 2071 dos autos).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

4 – VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.
- b) Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante;
- c) Conforme constam as fls. 2334/2337, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0068000-85.2001.5.15.0095, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP, tendo como autor José Ribeiro de Arruda; e,**
- d) Conforme constam as fls. 3067/3069, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0008373-33.2004.8.26.0114, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, tendo como autores José Adilson Neves e Fabiana Bisare Neves.**

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/08/2025 às 13h30min, e termina em 06/08/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 06/08/2025 às 13h31min, e termina em 26/08/2025 às 13h30min.

7 - 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). 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).

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upjl4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

9 - 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.

10 - 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 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.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

12 - 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

13 - 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.

14 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

15 - 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.

16 - 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.

Ficam os executados CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE JOSÉ MENDES PEREIRA, representado por sua inventariante e coexecutada RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, bem como os credores JOSÉ RIBEIRO DE ARRUDA, JOSÉ ADILSON NEVES, FABIANA BISARE NEVES e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 16/07/2004 e 27/04/2018, respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 08 de julho de 2025.

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