

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **LN AGÊNCIA DE VIAGENS E OPERADORAS LTDA** (CNPJ: 11.692.987/0001-79), **LEANDRO CESAR DA SILVA** (CPF: 341.538.698-80), **THIARA HAYDEE FRANÇA DOS SANTOS** (CPF: 045.547.649-74), terceira interessada **LUCIMAR MOREIRA DA SILVA** (CPF: 030.704.138-70), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1005738-25.2016.8.26.0152**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

O Dr. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001** - Apartamento 34, localizado no 3º andar do RESIDENCIAL VERONA EDIFÍCIO DONA MATHILDE, situado na Rua Silvano de Almeida, nº 253, na Vila Siqueira, no 44º Subdistrito - Limão, contendo a área privativa de 54,520m<sup>2</sup> e área comum de 24,841m<sup>2</sup>, com a área real total de 79,361m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,0949% no terreno condominial matriculado sob nº 118.330, neste Registro. Convenção de condomínio registrada sob o nº 10.181, nesta Serventia. **Contribuinte nº 076.186.0072-4. Matrícula nº 137.938 do 08º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 137938, conforme **R.4 (22/04/2015)**, Hipoteca do imóvel em favor de Banco Santander (Brasil) S/A. **AV.5 (29/03/2018)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1001165-87.2016.5.02.0078, 78ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.6 (29/03/2019)**, Ajuizamento de execução, Processo nº 1005146-10.2018.8.26.0152, 2ª Vara Cível do Foro de Cotia. **AV.07 (06/06/2019)**, Penhora do imóvel, Processo nº 0000202-94.2016.8.26.0008, 1ª Vara do JEC do Tatuapé. **AV.8 (09/08/2019)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1005740-92.2016.8.26.0152, 2ª Vara Cível do Foro de Cotia. **AV.9 (11/11/2019)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1001093-62.2016.5.02.0026, 26ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.12 (15/06/2020)**, Retificação da AV.8 faça constar que a constrição, na verdade, foi ordenada nos autos do processo nº 1005738-25.2016.8.26.0152. Esta retificação foi determinada pelo juízo da 2ª Vara cível de Cotia, nos autos 1005740-92.2016.8.26. **AV.13 (24/06/2020)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000586-64.2016.5.02.0006, 2ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.14 (03/12/2020)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1001165-87.2016.5.02.0078, 78ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.15 (09/03/2021)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1005740-92.2016.8.26.0152, 2ª Vara Cível do Foro de Cotia. **AV.16 (09/03/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0027883-78.2016.8.16.0182, 11º JEC de Curitiba/PR. **AV.17 (27/09/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001179-62.2016.5.02.0081, 81ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.18 (04/10/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001124-25.2016.5.02.0045, 45ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.19 (18/11/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001442-20.2016.5.02.0041, 41ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.21 (14/12/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000332-97.2016.5.02.0004, 04ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.22 (05/07/2022)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0002989-26.2013.5.02.0039, 39ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.23 (03/10/2022)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1002281-97.2016.5.02.0056, 56ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.24 (10/05/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001290-43.2016.5.02.0082, 82ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.25 (15/03/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001087-26.2016.5.02.0068, 68ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.26 (12/07/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000400-53.2016.5.02.0002, 02ª Vara do Trabalho de São Paulo.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 372.547,70 (setembro/2024).**

**LOTE 002** - VAGA DE GARAGEM P02, tipo P, localizada no térreo do RESIDENCIAL VERONA EDIFÍCIO DONA MATHILDE, situada na Rua Silvano de Almeida, nº 253, na Vila Siqueira, no 44º Subdistrito Limão, para veículo de padrão pequeno, contendo a área privativa de 8,400m<sup>2</sup> e área comum de 12,064m<sup>2</sup>, com a área real total de 20,464m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0999% no terreno condominial matriculado sob nº 118.330, neste Registro. condominial matriculado sob o nº 118.330, neste Registro. Convenção de condomínio registrada sob o nº 10.181, nesta Serventia **Contribuinte nº 076.186.0134-8. Matrícula nº 137.976 do 08º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:**

Constam da referida matrícula nº 137976, conforme **Av.3 (29/03/2018)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1001165-87.2016.5.02.0078, 78ª Vara do Trabalho de São Paulo/ SP. **Av.04 (29/08/2018)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1005738-25.2016.8.26.0152, 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP. **Av.5 (29/03/2018)**, Averbação para constar existência de ação, Processo nº 1005146-10.2018.8.26.0152, 2ª Vara Cível do Foro de Cotia. **Av.8 (17/01/2020)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1002220-83.2016.8.26.0004, 1º JEC do Foro Regional da Lapa. **Av.10 (24/06/2020)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000586-64.2016.5.02.0006, 2ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.11 (03/12/2020)**, Penhora do imóvel, Processo nº 1001165-87.2016.5.02.0078, 78ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.12 (07/12/2020)**, Penhora do imóvel, Processo nº 0000202-94.2016.8.26.0008, 1º JEC do Foro Regional do Tatuapé. **Av.13 (09/03/2021)**, Penhora do imóvel, Processo nº 0001272-94.2015.5.02.0075, 75ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.14 (09/03/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0027883-78.2016.8.16.0182, 11º JEC de Curitiba/PR. **Av.15 (27/09/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001179-62.2016.5.02.0081, 81ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.16 (04/10/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001124-25.2016.5.02.0045, 45ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.17 (18/11/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001442-20.2016.5.02.0041, 41ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av. 18 (14/12/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1002220-83.2016.8.26.0004, 1º JEC do Foro Regional da Lapa. **Av.19 (14/12/2021)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000332-97.2016.5.02.0004, 04ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.20 (02/05/2022)**, Penhora do imóvel, Processo nº 100869-95.2017.5.02.0089, 89ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.21 (05/07/2022)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0002989-26.2013.5.02.0039, 39ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.22 (03/10/2022)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000332-97.2016.5.02.0004, 4ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.22 (05/07/2022)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 0002989-26.2013.5.02.0039, 39ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.23 (03/10/2022)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1002281-97.2016.5.02.0056, 56ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.24 (10/05/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001290-43.2016.5.02.0082, 82ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.25 (15/05/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001087-26.2016.5.02.0068, 68ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.26 (12/07/2023)**, Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000400-53.2016.5.02.0002, 02ª Vara do Trabalho de São Paulo.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 28.758,07 (setembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Dona Mathilde, situado na Rua Silvano de Almeida, nº253, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 401.305,77 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.611.126,74 (julho/2024 – Fls. 700).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/11/2024 às 11h10min, e termina em 19/11/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 19/11/2024 às 11h11min, e termina em 10/12/2024 às 11h10min.**

**5 - 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). 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).

**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 telefone 3003-0677 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 a 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 o(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 LN AGÊNCIA DE VIAGENS E OPERADORAS LTDA, LEANDRO CESAR DA SILVA, THIARA HAYDEE FRANÇA DOS SANTOS, terceiro interessado LUCIMAR MOREIRA DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 27/04/2017, 27/04/2017 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cotia, 19 de setembro de 2024.

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

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

---

**RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY**  
**JUIZ DE DIREITO**