

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS ORIUNDOS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA** de bem imóvel e para intimação dos executados **VALTER DA SILVA** (CPF: 021.970.538-09), **NIEDJA GOMES BEZERRA** (CPF: 219.897.058-98), credores **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **ALEJANDRO IVAN VERGARA MUÑOZ E OUTRO** (CPF: 224.741.488-50), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1054334-34.2018.8.26.0002**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **ALEJANDRO IVAN VERGARA MUÑOZ** (CPF: 224.741.488-50), **MARIA CRISTINA MUÑOZ VERGARA** (CPF: 136.222.088-48), **PABLO CESAR VERGARA MUÑOZ** (CPF: 136.228.328-27).

O Dr. SERGIO LUDOVICO MARTINS, MM. Juiz 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 ORIUNDOS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA** sob um terreno (vide benfeitorias- Av.06 - 18/07/2003) situado na Avenida C (atualmente Rua Luis Romero Sanson nº 760 - Av.06 - 18/07/2003), lote nº 13 da quadra nº 4, da 1ª Secção Interlagos, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, cujo vértice inicial S.E. encontra-se no alinhamento lateral da Avenida C a 70,00m. do ponto de Intersecção do alinhamento lateral da Avenida C e da Rua 10. Deste ponto a divisa segue em reta a 20,00m. acompanhando o citado alinhamento lateral da Avenida C até o vértice S.O., donde a divisa, defletindo para a direita, com um ângulo de 90 - segue por uma reta de 41,10m. dividindo com o lote nº 14 da mesma quadra, até o vértice N.O. deste vértice a divisa refletindo novamente para a direita, e formando com a reta anterior, um ângulo interno de 101º 35' segue em reta de 20,42m; dividindo no fundo com o lote nº 4 da mesma quadra até o vértice N.E., donde a divisa, defletindo mais uma vez para a direita e formando com a reta anterior um ângulo interno de 78º, 25', segue por uma reta de 45,20m dividindo com o lote nº 12 da mesma quadra até o vértice inicial S.E., formando aqui um ângulo de 90º medindo sobre o alinhamento da Avenida C. O perímetro assim descrito tem 863,00m². **Contribuinte nº 095.100.00132. Matrícula nº 321.027 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**BENFEITORIAS:** Sob o terreno encontra-se erguida uma residência com 344,00m², com 3 dormitórios, sendo 1 suíte master, 3 salas, cozinha, Área de Serviço, piscina, edícula, espaço para churrasqueira.

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 321027, conforme **R.05(17/02/2003)**, Proprietários MARIA CRISTINA MUÑOZ VERGARA e MAURICIO VERGARA PEREZ. **Av.06(30/07/2003)**, fica vinculado o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Mauricio Vergara Perez casado com Maria Cristina Munoz Vergara, com a área de terreno de 863,00m, localizado na Av. Luis Romero Sanson, projeto de residência unifamiliar com a área total de construção de 322,90m.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 18.625,80 até 21/05/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 205.656,19, totalizando R\$ 224.281,99 até 21/05/2025.

**OBS:** Endereço do imóvel: Rua Luis Romero Sanson nº 760.

*As fls, 9 e seguintes consta o Instrumento Particular de venda e compra entre as partes, referente ao imóvel, datado de 22/06/2018. Assim, os compromissários vendedores são os próprios exequentes.*

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** 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\$ 2.050.490,49 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 649.748,85 (fevereiro/2025 – Fls. 693).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 11h40min, e termina em 14/07/2025 às 11h40min; 2ª Praça começa em 14/07/2025 às 11h41min, e termina em 04/08/2025 às 11h40min.**

**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 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).

**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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 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).

**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 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 VALTER DA SILVA, NIEDJA GOMES BEZERRA, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO - SECRETARIA DE FINANÇAS, ALEJANDRO IVAN VERGARA MUÑOZ E OUTRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/01/2019. Dos autos consta RECURSO ESPECIAL. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 26 de maio de 2025.

---

**SERGIO LUDOVICO MARTINS**  
**JUIZ DE DIREITO**