

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **ALEXANDRE SANTOS MORAIS** (CPF: 151.795.658-71), seu cônjuge **ROSEMEIRE LOBO DA SILVA MORAIS** (CPF: 214.446.578-95), a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), o credor **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), as terceiras interessadas **LÚCIA DE QUEIROZ PACHECO** (OAB/SP 155.785), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ** (CNPJ: 46.522.942/0001-30) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1018285-74.2024.8.26.0554**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI** (CNPJ: 12.037.190/0001-09).

O Dr. Eduardo Giorgetti Peres, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI", situado na Rua das Pitangueiras nº 419, Bairro Jardim, nesta cidade de Santo André/SP, contendo sala de estar com sacada e sala de jantar conjugadas; lavabo; 03 (três) dormitórios, sendo um deles do tipo suíte, com sacada e banheiro privativos, 01 (um) banheiro social; cozinha e área de serviço. Possui a área real privativa de 100,1800m²; área real comum de divisão não proporcional de 29,7000m², correspondente à vaga tripla nºs 159/160/161 do 3º subsolo; área real comum de divisão proporcional de 81,4146m²; perfazendo uma área real total construída de 211,2946m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo o terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0130341% ou 1,30341%. Postando-se o observador na Rua das Pitangueiras e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade está localizada na parte dos fundos e do lado direito, confrontando pela frente com o hall social, com o poço do elevador social, com a circulação de serviço e com área do condomínio; pelo lado direito com área do condomínio (recoo do edifício em relação ao lote nº 06); pelo lado esquerdo também com área do condomínio (recoo do prédio em relação aos lotes nºs 10, 11, 12, 13 e 14); e, pelo fundos ainda com área do condomínio (recoo do edifício em relação ao lote nº 02, parte do lote nº 03, prédios nºs 52 e 52-fundos da Rua Marechal Hermes e ao lote nº 04). O "EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI" está assentado em terreno situado à Rua das Pitangueiras, constituído pelos lotes nºs 07, 08 e 09 da quadra nº 116-A, do Barro Jardim, com área de 1.500,00m² e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 98.732, deste Registro. **Matrícula nº 111.504 do 1º CRI de Santo André/SP.**

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 111.504, conforme **R.03 (15/04/2010)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **Av.04 (20/12/2018)** averbação para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Banco Bradesco S/A em face de Alexandre Santos Moraes, Processo nº 0018432-30.2018.8.26.0554 da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. **Av.05 (15/08/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Santo André ante a ausência do número do contribuinte na matrícula do imóvel.

OBS2: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 1.175.000,00 (fevereiro de 2026 - média das avaliações de fls. 252/273).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.213.072,65 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 38.334,74 (janeiro/2026 – Fls. 238-240).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 07/10/2026 às 11h00min, e termina em 09/11/2026 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% 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 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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando

for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 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.

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, 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 ALEXANDRE SANTOS MORAIS, seu cônjuge ROSEMEIRE LOBO DA SILVA MORAIS, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, o credor BANCO BRADESCO S/A, as terceiras interessadas LÚCIA DE QUEIROZ PACHECO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/07/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André/SP, 10 de agosto de 2026.

EDUARDO GIORGETTI PERES
JUIZ DE DIREITO