

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do requerido **JACOPA ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTFA** (CNPJ: 32.263.335/0001-99) na pessoa de seu representante legal, bem como de seu cônjuge, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, Processo nº 0007711-16.2024.8.26.0002**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **INGRID SCHONER representada por sua curadora MONIKA SCHONER (CPF: 170.897.248-08 (CPF: 170.897.248-08))**.

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 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 nº 104 localizado no 10º andar do Edifício Leonardo da Vinci, situado à Rua João de Souza Dias nº 769, antiga rua Piracicaba, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa real de 107,64 metros quadrados, área comum real de 34,42 metros quadrados, encerrando a área comum real de 142,06 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 1,4007% do terreno e coisas comuns do condomínio, e a quota de participação nas despesas condominiais de 1,4007%. **Contribuinte nº 086.106.01439. Matrícula nº 85.373 do 15º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 85373, conforme **Av.04(24/03/1987)**, Contribuinte nº 086.106.0143-9. **R.07(08/05/1997)**, Propriedade de 50% para INGRID SCHONER. **R.12(05/12/2022)**, Propriedade de 50% para JACOPA ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.632,40 até 06/05/2024.

**LOTE 002** - A vaga de garagem nº 56, simples coberta, localizada no 2º subsolo do Edifício Leonardo da Vinci, situado á rua João de Souza Dias nº 769, antiga rua Piracicaba, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa real de 10,00 metros quadrados, área comum real de 22,42 metros quadrados encerrando a área toral real de 32,42 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 0,1842% do terreno e coisas comuns do condomínio e a quota de participação nas despesas condominiais de 0,1842%. **Contribuinte nº 08610602151. Matrícula nº 85.374 do 15º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 85374, conforme **Av.04(24/03/1987)**, Contribuinte nº 086.106.0215-1. **R.07(08/05/1997)**, Proprietária de 50% INGRID SCHONER. **R.12(05/10/2022)**, Proprietário de 50% JACOPA ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 378,77 até 06/05/2024.

**LOTE 003** - A vaga de garagem nº 57, simples coberta, localizada no 2º subsolo do Edifício Leonardo da Vinci, situado á rua João de Souza Dias nº 769, antiga rua Piracicaba, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa real de 10,00 metros quadrados, área comum real de 22,42 metros quadrados encerrando a área toral real de 32,42 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 0,1842% do terreno e coisas comuns do condomínio e a quota de participação nas despesas condominiais de 0,1842%. **Contribuinte nº 08610602168. Matrícula nº 85.375 do 15º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 85375, conforme **Av.04(24/03/1987)**, Contribuinte nº 086.106.0216-8. **R.07(08/05/1997)**, Propriedade de 50% para INGRID SCHONER. **R.12(05/10/2022)**, Proprietario de 50% JACOPA ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA PATRIONIAL LTDA.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 378,77 até 06/05/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** A coproprietária INGRID SCHONER, e interdita, representada por sua curadora MONIKA SCHONER. Processo 0002646-38.2004.8.26.0003 - Interdição/Curatela - Tutela e Curatela.

Ficou decidido que " Não será aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), na forma do artigo 896 do CPC: "Art. 896. Quando o imóvel de incapaz não alcançar em leilão pelo menos oitenta por cento do valor da avaliação, o juiz o confiará à guarda e à administração de depositário idôneo, adiando a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano".

**OBS<sup>3</sup>:** Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.151.276,38 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/08/2024 às 10h00min, e termina em 06/08/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 06/08/2024 às 10h01min, e termina em 26/08/2024 às 10h00min.**

**4 - 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 80% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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

à 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.

**8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - 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 àquele que der causa ao cancelamento.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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).

**12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos JACOPE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTFA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 08 de maio de 2024.

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

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

---

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