


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

 Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
 Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
 mail: santana4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Processo Digital nº: **0014479-05.2017.8.26.0001**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Rosa Cristina**
 Executado: **Espólio de Iracema Ferrari Rapallo e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **ESPOLIO DE IRACEMA FERRARI RAPALLO** (CPF: 185.183.658-64), na pessoa de seu inventariante **SUZANA REGINA RAPALLO** (CPF: 689.235.031-34), **WALTER JOSÉ RAPALLO** (CPF: 035.002.328-09), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceira interessada **SUSANA REGINA RAPALLO OU SUSANA REGINA RAPALLO DEN HARTOG** (CPF: 689.235.031-34), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0014479-05.2017.8.26.0001**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO ROSA CRISTINA** (CNPJ: 56.994.064/0001-00).

O Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O APARTAMENTO SOB Nº 122 - DUPLEX, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO ROSA CRISTINA, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, possuindo a área exclusiva de 202,1322 metros quadrados, área comum de 54,693334 metros quadrados, área total de 256,82553 metros quadrados, com uma fração ideal no terreno de 0,050046. **Contribuinte nº 072.070.00804. Matrícula nº 64.261 do 03º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 64261, conforme **Av.2(26/04/2018)**, Penhora exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 5.835,50 até 09/10/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 117.630,28, totalizando R\$ 123.465,78 até 12/06/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 -A VAGA individual e indeterminada para abrigar 01 carro de passeio, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina, situado à rua Igapira, nº 74,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

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

bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, possuindo a área útil de 10,45 metros quadrados a área comum de 27,164582 metros quadrados, e área total de 37,614582 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,0073297 no terreno. **Contribuinte nº 072.070.01207. Matrícula nº 64.262 do 03º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 64262, conforme **Av.2(20/03/2020)**, Penhora exequenda.

OBS: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 649,10 até 09/10/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 4.876,32, totalizando R\$ 5.525,42 até 09/10/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - A VAGA individual e indeterminada para abrigar 01 carro de passeio, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, possuindo a área útil de 10,45 metros quadrados, a área comum de 27,164582 metros quadrados, e área total de 37,614582 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,0073297 no terreno. Contribuinte nº 072.070.01215. Matrícula nº 64.263 do 03º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 64263, conforme **Av.2(20/03/2020)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 649,10 até 09/10/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 11.122,60, totalizando R\$ 11.771,70 até 09/10/2024.

OBS²: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 246/305 e Laudo Complementar de fls. 364/402, o Condomínio Edifício Rosa Cristina é constituído por bloco único, com 12 andares superiores, com dois apartamentos residenciais por andar e dois subsolos, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Igapira, nº 74. Constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, incluindo vias da circulação de pedestres com hall social, sistema viário, salão de festas, os quais estão servidos por dois elevadores. O apartamento duplex possui no primeiro pavimento: 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte com closet, banheiro social, sala para dois ambientes com terraço, lavabo, cozinha e área de serviço, no segundo pavimento: sala íntima, um dormitório, banheiro, depósito e terraço, com idade física estimada de 31 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo" e enquadra-se na referência "C" - regular. As 02 (duas) vagas são individuais e indeterminadas para abrigar 01 carro de passeio cada uma, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina.

OBS³: Consta, às fls. 89/101, cópia do esboço de partilha dos bens deixados por JOSÉ WALTER RAPALLO, que inclui os imóveis a serem praxeados, extraída do processo nº 05/016623-0 (0016623-69.2005.8.26.0001), perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Local, bem como de sua homologação, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS⁴: Consta, às fls. 443/446, a informação do falecimento da corequerida IRACEMA FERRARI RAPALLO, falecida de 2018, cuja ação de inventário foi ajuizada sob o nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

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

1016416-91.2021.8.26.0001, perante 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Local, tendo sido SUSANA REGINA RAPALLO, nomeada como inventariante do espólio, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS⁵: Conforme decisão de fls. 48/50 e 190, as penhoras recaíram sobre a integralidade dos imóveis.

OBS⁶: Caberá ao arrematante eventual regularização junto ao Cartório de Registros de Imóveis.

OBS⁷: Consta as fls. 741, que o inventário de JOSÉ WALTER RAPALLO, foi sentenciado em 2007, não há espólio a ser intimado. (Processo nº 0016623-69.2005.8.26.0001).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTE 001/002/0003) - R\$ 1.198.669,94 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 888.119,75 (maio/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/01/2025 às 11h50min, e termina em 24/01/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 24/01/2025 às 11h51min, e termina em 13/02/2025 às 11h50min.

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). 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; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
 Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
 mail: santana4cv@tjsp.jus.br

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

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

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

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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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@portalmazuk.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 requeridos ESPOLIO DE IRACEMA FERRARI RAPALLO, WALTER JOSÉ RAPALLO, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceira interessada SUSANA REGINA RAPALLO OU SUSANA REGINA RAPALLO DEN HARTOG, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

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

peçoal, bem como das Penhoras realizadas em 01/11/2017, 11/11/2019, 11/11/2019 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 06 de Dezembro de 2024. Eu, Ricardo Ramon Rivarolli, Coordenador, conferi.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0014479-05.2017.8.26.0001**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Rosa Cristina**
 Executado: **Espólio de Iracema Ferrari Rapallo e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, afixei o edital no local de costume. Nada Mais. São Paulo, 09 de dezembro de 2024. Eu, ____, Maria Isabel Jesus dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

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