

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de Praça Única de Bem Imóvel** e para intimação do executado **CAIO STRIFEZZI LENCIONI** (CPF: 405.652.158-17), seu cônjuge se casado for, a executada **NEW STAFF CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA** (CNPJ: 11.178.819/0001-60), na pessoa de seu representante legal **APARECIDA DE FATIMA PERLI** (CPF: 079.943.057-92), os compromissários vendedores **ANTONIO ROBERTO DE MATOS** (CPF: 821.640.378-04), seu cônjuge **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS** (CPF: 056.406.338-08), os anuentes **YANKO PREGELI** (CPF: 011.783.378-98), seu cônjuge **ELIANA FRANCISCA DE PAULA GIGLIO PREGELI** (CPF: 125.609.698-90), **CAIO STRIFEZZI LENCIONI** (CPF: 405.652.158-17), seu cônjuge se casado for ( já assinaram a escritura), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0002938-24.2022.8.26.0704**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENOIR** (CPF: 405.652.158-17).

A Dra. Fernanda Soares Fialdini, MM. Juíza 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** - O APARTAMENTO Nº 141<sup>1</sup> - COBERTURA, localizada nos 14º e 15º andares do Edifício Renoir, situado à Rua Karl Richter nº 69, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo/SP, com a área útil de 413,840m<sup>2</sup>, a área comum de garagem (05 vagas indeterminadas e 1 depósito) de 115,200m<sup>2</sup>, área comum de 229,789m<sup>2</sup>, área total de 758,829m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 10,2129%.

**Matrícula nº 116.579 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**Contribuinte nº 171.166.0071-9**

**ÔNUS/GRAVAMES:**

**A)** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 45.301,90 (Exercício 2024 e 2025) e débitos de IPTU em Dívida Ativa no valor de R\$ 207.124,41, totalizando R\$ 252.426,31 até 04/02/2025.

**B)** O registro da arrematação do imóvel objeto do presente edital, e, portanto, a transferência da propriedade, depende do registro da última escritura pública de fls. 347-350, cujo processo já foi iniciado, estando pendente apenas do pagamento do ITBI conforme nota de devolução fls. 354, sendo de responsabilidade do arrematante o referido registro e pagamento do ITBI, nos termos das fls. 340 e 356. Esclarece-se que o arrematante será responsável pelo pagamento do ITBI incidente sobre a referida escritura pública bem como as despesas de registro da escritura junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis.

**C)** CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloado diretamente no Condomínio e/ou Órgãos Competentes e/ou Entidades e/ou Instituições Financeiras. Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** - R\$ 1.825.000,00 (01 de fevereiro de 2024 – FLS 283/299).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.904.422,85** (14 de fevereiro de 2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 273.480,28 (outubro/2024 – Fls. 439-442).**

<sup>1</sup> Agravo de Instrumento nº 2023233-89.2023.8.26.0000. Fls 222/227 e fls 240 dos autos.

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 02/04/2025 às 11h30min, e termina em 05/05/2025 às 11h30min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. 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 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

lhes 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](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 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](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 **CAIO STRIFEZZI LENCIONI**, seu cônjuge se casado for, **NEW STAFF CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**, na pessoa de seu representante legal **APARECIDA DE FATIMA PERLI**, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada às fls 152/153, retificado às fls 240.

Considerando que, ainda pende o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis, a fim de evitar qualquer questionamento e prevenir litígios, ficam intimados também os terceiros que intervieram na mencionada escritura de fls. 167/170, quais sejam: **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, seu cônjuge **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, os anuentes **YANKO PREGELI**, seu cônjuge **ELIANA FRANCISCA DE PAULA GIGLIO PREGELI**, **CAIO STRIFEZZI LENCIONI**, seu cônjuge se casado for.

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, 26 de fevereiro de 2025.

---

**FERNANDA SOARES FIALDINI**  
**JUÍZA DE DIREITO**