

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação da requerida **MARIA IMACULADA PIPERAS** (CPF: 158.843.008-16), **credores POTENZA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** (CNPJ: 48.559.124/0001-38), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ICARO** (CNPJ: 00.613.989/0001-09), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), 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 0014119-62.2020.8.26.0002**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÍCARO** (CNPJ: 00.613.989/0001-09).

O Dr. LUIZ RAPHAEL NARDY LENCIONI VALDEZ, 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** - O apartamento nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Ícaro, situado à Rua Zacarias de Gois nº 1.296, no Bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 105,260 metros quadrados, área comum de 40,539 metros quadrados, perfazendo a área total de 145,799 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,59472% no terreno. **Contribuinte nº 08617500778. Matrícula nº 139.455 do 15º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 139455, conforme **Av.06/04/2011**), Contribuinte nº 086.175.0077-8. **R.05(06/04/2011)**, Proprietários Anísio Prata de Almeida e Maria Imaculada Piperas. **R.06(30/04/2013)**, Doação de ANÍSIO PRATA DE ALMEIDA para MARIA IMACULADA PIPERAS. **Av.07(30/04/2013)**, A parte ideal doada fica gravada com as cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade. **Av.09(08/11/2016)**, Penhora em favor de POTENZA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, Processo nº 1027612-65.2015.8.26.0002, 7ª VC/STO AMARO. **Av.11(31/08/2020)**, Penhora em favor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ICARO, Processo nº 0016338-19-2018.8.26.0002, 1ª VC/Sto Amaro. **Av.12(15/03/2023)**, Penhora Exequenda. **Av.13(18/05/2023)**, Indisponibilidade dos bens de MARIA IMACULADA PIPERAS, Processo nº 0010464-53.2021.5.18.0121, 1ª VT/ITUMBIARA/GO. **Av.14(19/05/2023)**, Indisponibilidade dos bens de MARIA IMACULADA PIPERAS, Processo nº 0010464-53.2021.5.18.0121, 1ª VT/ITUMBIARA/GO.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.208,00 até 28/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 74.657,01, totalizando R\$ 78.865,01 até 28/11/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 754.678,53 (novembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Box duplo sob nº 17/18, com capacidade para 02 vagas para automóveis de passeio, de tamanho médio, cuja utilização está sujeita a inclusão de manobrista, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Ícaro, situado na Rua Zacarias de Gois nº 1296, no bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito Ibirapuera, com área útil de 46,063 metros quadrados, a área comum de 9,138 metros quadrados, perfazendo uma área total de 55,201 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,58490%. **Contribuinte nº 08617501065. Matrícula nº 139.456 do 15º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 139456, conforme **Av.04(06/04/2011)**, Contribuinte nº 086.175.0106-5. **R.05(06/04/2011)**, Proprietários ANÍSIO PRATA DE ALMEIDA E MARIA IMACULADA PIPERAS. **R.06(30/04/2013)**, Doação de ANÍSIO PRATA DE ALMEIDA PARA MARIA IMACULADA PIPERAS. **Av.07(30/04/2013)**, A parte ideal doada fica gravada com as cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade. **Av.08(15/03/2023)**, Penhora Exequenda. **Av.09(18/05/2023)**, Indisponibilidade dos bens de MARIA IMACULADA PIPERAS, Processo nº 0010464-

53.2021.5.18.0121, 1ª VT/ITUMBIARA/GO. **Av.10(19/05/2023)**, Indisponibilidade dos bens de MARIA IMACULADA PIPERAS, Processo nº 0010464-53.2021.5.18.0121, 1ª VT/ITUMBIARA/GO.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.134,90 até 28/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 17.457,03, totalizando R\$ 18.591,93 até 28/11/2024.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 165.661,14 (novembro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Ícaro, situado na Rua Zacarias de Gois nº 1296, no bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito Ibirapuera, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 920.339,67 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 130.114,50 (fevereiro/2023 - Fls. 200).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/03/2025 às 13h00min, e termina em 24/03/2025 às 13h00min; 2ª Praça começa em 24/03/2025 às 13h01min, e termina em 14/04/2025 às 13h00min.**

**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; (i) 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** - 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** - 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](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@portazuk.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.

Fica a requerida MARIA IMACULADA PIPERAS, bem como os credores POTENZA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ICARO, PREFEITURA DE SÃO PAULO-SECRETARIA DE FINANÇAS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 07/07/2021, 07/07/2021 respectivamente. 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, 30 de janeiro de 2025.

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

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

---

**LUIZ RAPHAEL NARDY LENCIONI VALDEZ**  
**JUIZ DE DIREITO**