

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **SILVIA REGINA FRANCISCO** (CPF: 126.696.388-05), seu cônjuge, se casada for, **SIMONE REGINA FRANCISCO AZEVEDO** (CPF: 136.552.078-16), seu cônjuge **JORGE FERNANDES AZEVEDO** (CPF: 060.168.938-03), bem como de **MUNIRA SABA** (CPF: 302.947.118-72), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0005250-68.2024.8.26.0003 – Ordem nº 2926/2022**, em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP**, requerida por **SANDRA REGINA FRANCISCO DE OLIVEIRA** (CPF: 170.079.478-75), **PAULO MOREIRA DE OLIVEIRA** (CPF: 106.666.228-25).

A Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura, 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** - Apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Três Reginas, situado à Rua Itaipú, nº 255, na Saúde - 21º Subdistrito. Um Apartamento com as áreas: útil de 73,220 m<sup>2</sup>; comum de 30,751 m<sup>2</sup> e total de 103,971 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,580%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, em local indeterminado e sujeito a manobrista. **Contribuinte nº 045.142.0110.3. Matrícula nº 215.437 do 14º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação fls. 263/276 (oriundo dos autos da Liquidação por Arbitramento Processo nº 0009558-84.2023.8.26.0003), o referido imóvel encontra-se situado na Rua Itaipú, nº 255, São Paulo/SP. O apartamento é composto de sala, terraço, cozinha, área de serviços, 02 (dois) dormitórios, banheiro e 01 (uma) vaga de garagem. Trata-se de apartamento de padrão médio com elevador, que possui seu estado de conservação entre necessitando de reparos simples a importantes e tem a idade de construção de 50 anos.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 29/04/2025, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.***

**OBS<sup>2</sup>:** *Conforme constam as fls. 61/65, sobre o imóvel recaem **débitos de Condomínio no valor de R\$ 2.371,91 (atualizado até junho/2024)**, bem como consta que o imóvel encontra-se alugado e que possui débitos em aberto de aluguel/Taxa de seguro contra incêndio e IPTU (atualizado até junho/2024).*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 522.013,78 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 – OBSERVAÇÕES:**

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *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.*
- c) Conforme consta nas decisões de fls. 72 e 87: fica assegurado o **direito de preferência dos coproprietários e dos inquilinos, respectivamente, em conformidade ao art. 1322 do Código Civil. O direito de preferência em relação a terceiros, assegurado pelo art. 1.322 do Código Civil, deverá ser exercido quando da realização da hasta pública, observando-se que as propostas deverão ser apresentadas através do sistema gestor e durante os pregões, ou seja, antes do encerramento do leilão, observado o disposto nos artigos 263 e 264 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.**

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 17/06/2025 às 10h20min, e termina em 20/06/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 20/06/2025 às 10h21min, e termina em 10/07/2025 às 10h20min.

**6 - 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 70% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

**7 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

**8 - 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.

**9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - 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

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - 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.*

**13 - 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).

**14 - 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**15 - 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 requeridos SILVIA REGINA FRANCISCO, seu cônjuge, se casada for, SIMONE REGINA FRANCISCO AZEVEDO, seu cônjuge JORGE FERNANDES AZEVEDO, bem como de MUNIRA SABA 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, 29 de abril de 2025.

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

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

\_\_\_\_\_  
**ALESSANDRA LAPERUTA NASCIMENTO ALVES DE MOURA**  
**JUÍZA DE DIREITO**