

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **AMERICO GONÇALVES FILHO** (CPF: 516.258.308-15), **SIVAL ILDON GONÇALVES** (CPF: 059.439.618-28), **RENIA DE CASSIA GONÇALVES SLIKTA casada pelo regime de comunhão de bens com ROBERTO LUIZ SLIKTA** (CPF: 126.353.358-26), **KENEL RHONE GONÇALVES convivente em união estável, pelo regime da separação total de bens com LAURA TIE YUNAKA** (CPF: 126.825.408-80), **MONICA SELMA GONÇALVES DE AZEVEDO OU MONICA BALDIM GONÇALVES DE AZEVEDO casada pelo regime parcial de bens COM ROBERTO PEREIRA DE AZEVEDO** (CPF: 143.189.728-01), **credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **NEIDE FERNANDES** (CPF: 564.429.718-72), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMINIO, Processo nº 0007984-89.2024.8.26.0003**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **GAMA E SOUZA ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA** (CNPJ: 54.189.675/0001-50).

A Dra. SAMIRA DE CASTRO LORENA, 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** - Um prédio residencial, com dois pavimentos (conforme Av.04 - 21/11/1984), construído no terreno situado a Rua Nilo Guerra, antiga Rua Luiz Gonzaga, constituído pelo lote 8 da quadra A da Vila Mascote, no 42º Subdistrito-Jabaquara, medindo 10,00 de frente, por 40,00 da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 400,00m², confrontando de ambos dos lados e fundos com a Sociedade Limitada Vila Mascote. Inscrito no Cadastro Municipal sob o nº 089.071.0007-1 **Contribuinte nº 0890710071. Matrícula nº 55.066 do 8º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 55066, conforme **Av.01(26/08/1992)**, A Rua Luiz Gonzaga passou a denominar-se Rua Nilo Guerra. **Av.04(21/11/1984)**, Construção de um prédio residencial, com dois pavimentos. **Av.05(23/10/1990)**, Penhora em favor de NEIDE FERNANDES, Processo nº 2860/87, 2ª VC/Sto Amaro. **Av.10(19/03/1997)**, Proprietário da Metade Ideal do imóvel - GAMA E SOUZA ARQUITETURA E ENGENHARIS LTDA. **Av.11(18/10/2022)**, Partilha da metade ideal do imóvel - AMERICO GONÇALVES FIHO, SIVAL ILDON GONÇALVES, RENIA DE CASSIA GONÇALVES SLIKTA CASADA COM ROBERTO LUIZ SLIKTA, KENEL RHONE GONÇALVES EM UNIÃO ESTAVEL COM LAURA TIE YUNAKA, E MONICA BALDIM GONÇALVES DE AZEVEDO CASADA COIM ROBERTO PEREIRA AZEVEDO.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 14.634,10 até 13/05/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 344.674,35, totalizando **R\$ 359.308,45 até 13/05/2025.**

**OBS:** Sob o imóvel recai Ação de Usucapião - Processo 1097361-54.2024.8.26.0100 proposto por AMÉRICO GONÇALVES FILHO, ora requerido.

**OBS:** *Conforme fls, 459 "direito de preferência dos condôminos deve ser exercido no primeiro leilão, se houver proposta ou, ausentes propostas, no segundo leilão, depois de conhecida a proposta vencedora em qualquer caso."*

**OBS:** *Não havendo lanço superior à importância de R\$ 3.106.666,66 nos três dias subsequentes ao início do leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (artigo 12), momento em que não serão admitidos lanços inferiores a **R\$ 2.198.139,00.***

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.106.666,66 (abril/2025 - 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 27/06/2025 às 14h10min, e termina em 02/07/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 02/07/2025 às 14h11min, e termina em 22/07/2025 às 14h10min.

**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 **R\$ 2.198.139,00** (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**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** - 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.

**8 - 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.

**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 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).

**12 - 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.

**13 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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, 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 AMERICO GONÇALVES FILHO, SIVAL ILDON GONÇALVES, RENIA DE CASSIA GONÇALVES SLIKTA CASADA PELO REGIME DE COMUNHÃO DE BENS COM ROBERTO LUIZ SLIKTA, KENEL RHONE GONÇALVES CONVIVENTE EM UNIÃO ESTAVÉL, PELO REGIME DA SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS COM LAURA TIE YUNAKA, MONICA SELMA GONÇALVES DE AZEVEDO OU MONICA BALDIM GONÇALVES DE AZEVEDO CASADA PELO REGIME PARCIAL DE BENS COM ROBERTO PEREIRA DE AZEVEDO, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, NEIDE FERNANDES, 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, 13 de maio de 2025.

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

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

---

SAMIRA DE CASTRO LORENA  
JUÍZA DE DIREITO

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0007984-89.2024.8.26.0003**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Gama e Souza Arquitetura e Engenharia Ltda**  
Executado: **Espólio de Maria Stela Baldim Gonçalves e outros**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Ciência às partes. DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/06/2025 às 14h10min, e termina em 02/07/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 02/07/2025 às 14h11min, e termina em 22/07/2025 às 14h10min.

Nada Mais. São Paulo, 16 de maio de 2025. Eu, \_\_\_\_, Greicy Cristina Silva Santos, Escrevente Técnico Judiciário.