



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
 São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0021475-04.2003.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Louis Albin**
 Executado: **Adriana Hernandes e outros**

Tramitação prioritária

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **CARLOS HENRIQUE ZANINI** (CPF: 132.897.658-06), seu cônjuge, se casado for, **MÁRCIO COSTA BOLZAN** (CPF: 064.968.568-77), seu cônjuge e coexecutada **ADRIANA HERNANDEZ** (CPF: 033.464.858-03), **MÁRIO MONTENEGRO GASPARINI** (CPF: 077.095.308-50), seu cônjuge e coexecutada **ADRIANA CAJADO OLIVEIRA GASPARINI** (CPF: 116.811.948-05), bem como de **FRANCISCO PARISE FILHO** (CPF: 864.927.808-68), seu cônjuge **JUSMARI SEBASTIANA BIANCHI PARISE** (CPF: 101.765.938-96), **GIOVANA BIANCHI PARISE MIGUEL** (CPF: 212.895.518-12), seu cônjuge **RICARDO ALEXANDRE MIGUEL** (CPF: 254.243.448-44), **FRANCISCO PARISE NETO** (CPF: 212.925.658-96), seu cônjuge **ESTER NUNES DA SILVA PARISE** (CPF: 295.353.818-65), **GABRIELA BIANCHI PARISE** (CPF: 345.831.008-84), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0021475-04.2003.8.26.0100 – Ordem nº 366/2003**, em trâmite na **22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **LOUIS ALBIN** (CPF: 187.766.048-53).

A Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, MM. Juíza 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Navarra, sito a Avenida Rouxinol, nº 407, em Indianópolis, 24º Subdistrito. Um Apartamento com a área útil de 99,6525 m², a área comum de 16,3623 m², e a área total de 116,0148 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,816%, no terreno e coisas comuns, sendo que o edifício acha-se construído no terreno objeto da incorporação 455. **Contribuinte nº 041.114.0304.2. Matrícula nº 17.734 do 14º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 17734, conforme **Av. 21 (18/05/2022) e Av. 22 (18/05/2022)**, INEFICÁCIA DA VENDA E COMPRA, foi declarada a ineficácia da venda e compra a que se refere o R. 13, em relação aos exequentes, por ter sido efetivada em fraude à execução; e **PENHORA EXEQUENDA**.

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 27/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa**.

LOTE 002 - Vaga Indeterminada na garagem, localizado no andar térreo e primeiro subsolo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
 São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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

do Edifício Navarra, sito a Avenida Rouxinol, nº 407, em Indianópolis, 24º Subdistrito. Uma vaga indeterminada com a área útil e total de 21,6573 m², e a fração ideal de 0,15925% no terreno. **Contribuinte nº 041.114.0351.4. Matrícula nº 17.735 do 14º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 17735, conforme **Av. 17 (31/10/2016), Av. 20 (18/05/2022) e Av. 21 (18/05/2022)**, PENHORA EXEQUENDA e INEFICÁCIA DA VENDA E COMPRA, foi declarada a ineficácia da venda e compra a que se refere o R. 11, em relação aos exequentes, por ter sido efetivada em fraude à execução.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 27/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.***

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 Navarra, sito à Avenida Rouxinol, nº 407, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 1.115.229,34 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.490.694,25 (outubro/2022 – Conforme fls. 1325 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÃO: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/06/2025 às 13h10min, e termina em 02/07/2025 às 13h10min; 2ª Praça começa em 02/07/2025 às 13h11min, e termina em 22/07/2025 às 13h10min.

7 - 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). 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).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
 São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

9 - 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 as 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.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

11 - 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.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
 São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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

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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

13 - 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.*

14 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

15 - 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.

16 - 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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

Ficam os executados CARLOS HENRIQUE ZANINI, seu cônjuge, se casado for, MÁRCIO COSTA BOLZAN, seu cônjuge e coexecutada ADRIANA HERNANDEZ, MÁRIO MONTENEGRO GASPARINI, seu cônjuge e coexecutada ADRIANA CAJADO OLIVEIRA GASPARINI, bem como FRANCISCO PARISE FILHO, seu cônjuge JUSMARI SEBASTIANA BIANCHI PARISE, GIOVANA BIANCHI PARISE MIGUEL, seu cônjuge RICARDO ALEXANDRE MIGUEL, FRANCISCO PARISE NETO, seu cônjuge ESTER NUNES DA SILVA PARISE, GABRIELA BIANCHI PARISE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/01/2021 e 12/01/2022, respectivamente. Dos autos consta ação Rescisória (processo nº 2180527-10.2023.8.26.0000), em trâmite perante o 13º Grupo de Câmaras de Direito Privado/SP, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de maio de 2025.

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