

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **LEIA ICKOWICZ** (CPF: 839.313.848-53), **RUI A KANN** (CPF: 214.881.128-27), **ELIEZER KANN** (CPF: 608.375.518-20), **MENDEL ICKOWICZ** (CPF: 592.186.068-91), credor da **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) bem como de seus cônjuges, e casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1007840-79.2021.8.26.0011**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO SÃO CARLOS** (CNPJ: 54.536.719/0001-70).

O Dr. SWARAI CERVONE DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FELIZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora P. M. 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** - LOJA sob o nº 317 da Rua Deputado Lacerda Franco, localizada no andar térreo do Edifício São Carlos, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área útil coberta e total de 416,50m², cabendo-lhe a fração ideal de 6,5168% no terreno descrito na inscrição de condomínio 667 deste Cartório. (Contribuinte 081 230 01002) **Contribuinte nº 081.230.01002. Matrícula nº 15.160 do 10º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15160, conforme **Av.06(03/09/2021)**, Ajuizamento da presente ação de Execução. **Av.07(13/05/2022)**, Penhora Exequenda.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 9.111,34 até 14/05/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 17.626,63, totalizando R\$ 26.737,63 até 14/05/2025.

**OBS:** Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos serão suportados pelo arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.457.026,85 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária e Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 266.664,37 (junho/2024 – Fls. 540-546).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/07/2025 às 13h20min, e termina em 08/07/2025 às 13h20min. 2ª Praça começa em 08/07/2025 às 13h21min, e termina em 28/07/2025 às 13h20min.**

**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). 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 Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 21327-3/2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**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).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DORA PLAT. Protocolado em 27/05/2025 às 08:42:47, sob o número WPJIN25701179036. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1007840-79.2021.8.26.0011 e o código MCFvoEAAn. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SWARAI CERVONE DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 28/05/2025 às 14:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007840-79.2021.8.26.0011 e código a67SW1fA.

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, e o arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes e sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização a 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 de 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 a leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira em r título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o ca ), sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante i s serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, pagm à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, r o 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 desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despe s incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º a Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edi i, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despe 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 epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando fo caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 9 §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quita dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condomin devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais c lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematar bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (A 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efet praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 18 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, gr ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além pena correspondente à violência.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DORA PLAT. Protocolado em 21/05/2025 às 08:42:47, sob o número WPJIN25701179036. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1007840-79.2021.8.26.0011 e o código MCFvoEAn.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SWARAI CERVONE DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 28/05/2025 às 14:19:19.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007840-79.2021.8.26.0011 e código a67SW1fa.

**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 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, solicitar a habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados LEIA ICKOWICZ, RUDLA KANN, ELIEZER KANN, MENDEL ICKOWICZ, , credor **PREFEITURA DE SÃO PAULO-SECRETARIA DE FINANÇAS** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/04/2022. 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, 19 de maio de 2025.

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

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

---

**SWARAI CERVONE DE OLIVEIRA**  
**JUÍZA DE DIREITO**