

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@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: **1022685-53.2015.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
 Exequente: **Paulo Renelli Neto**
 Executado: **Espolio de Tullio Amato na pessoa do inventariante Artur Amato e outros**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados IRMÃOS AMATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ: 43.040.211/0001-60) na pessoa de seu representante legal, ESPÓLIO DE TULLIO AMATO (CPF: 111.862.088-72), na pessoa de seu inventariante ARTUR AMATO (CPF: 013.747.978-63), VICENZA AMATO MIRANDA (CPF: 079.884.048-06), FRANCISCO AMATO (CPF: 013.747.938-76), ROSANA AMATO RUANO (CPF: 057.246.898-98), ANGELO RAFAELE AMATO (CPF: 758.857.278-72), ARTUR AMATO (CPF: 013.747.978-63), coproprietários ARMANDO JOSÉ MIRANDA (CPF: 572.183.908-20), MAURO DELL'AQUILA RUANO (CPF: 031.962.268-16), ELIZABETH FINOTTO AMATO (CPF: 068.973.698-37), credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceiros interessados VALDEMAR SUSUMO KANEKO (CPF: 808.186.338-91), ABE, ROCHA NETO E ADVOGADOS (CNPJ: 86.998.135/0001-03), CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA MARIA DE CASTELLABATE (CNPJ: 44.259.580/0001-01), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1022685-53.2015.8.26.0100, em trâmite na 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP, requerida por PAULO RENELLI NETO (CPF: 288.486.428-88).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Andrea de Abreu, na forma da Lei, etc.

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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -APARTAMENTO TIPO nº 72, localizado no 7º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA MARIA DI CASTELLABATE, situado na Avenida Ibijaú nº 199, Indianópolis-24º Subdistrito. UM APARTAMENTO com as áreas edificadas: privativa 121,470m², comum 73,228m² e total 194,698m², privativa descoberta 2,360m², comum descoberta 22,609m², total construída + descoberta 219,667m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,028636, cabendo-lhe o direito de 02 vagas indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, na garagem do condomínio, localizadas no 1º e/ou 2º subsolos. Contribuinte nº 041.163.09151. Matrícula nº 246.261 do 14º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 246261, conforme Av.3(12/09/2023), Penhora exequenda. Av.06(05/03/2024), Indisponibilidade dos bens de PANTHEON ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA, ANGELO RAFAELE AMATO E ARTUR AMATO. Av.07(21/05/2024),


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

Indisponibilidade dos bens de ANGELO RAFAELE AMATO E ARTUR AMATO.

OBS: Consta Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$5.603,31 até 12/05/2025.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 3516/3570, o imóvel localiza-se na Avenida Ibijaú nº 199, 7º andar, apartamento nº 72 - Edifício Santa Maria Di Castellabate - no 24º Subdistrito - Indianópolis, nesta Capital. A unidade é composta de sala, lavabo, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro para empregada e duas vagas na garagem. Classifica-se em "Apartamento Padrão Superior", segundo o estudo "ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS - 2019", derivado do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, 33 anos, necessitando de reparos simples.

OBS: Consta, às fls. 911/923 e 951, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1033538-19.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 31ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente VALDEMAR SUSUMO KANEKO. O valor da dívida no dia 28/02/2020 é de R\$ 739.105,91.

OBS: Consta, às fls. 3803/3814 e 3879/3882, manifestação do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, informando que sobre o imóvel de SQL ascendente nº 041.163.0323-2, "embora haja PPI homologado, enquanto não quitados integralmente os débitos tributários, a Fazenda Municipal possui o direito de ver garantida a satisfação integral de seu crédito, ainda que na forma de reserva de valor nos autos, na medida em que, na hipótese de inadimplemento e rompimento do acordo, a dívida será devida em sua integralidade, sem os benefícios e descontos conseguidos no programa.

É por essa razão que o demonstrativo da Dívida Ativa não considera o PPI até sua final quitação, momento em que, em caso de adimplência, total, todos os créditos tributários serão extintos por pagamento.

A unidade possui débitos relativos ao seu ascendente, na fração correspondente a 2,82817%." Portanto, sendo a dívida ativa do SQL ascendente, contribuinte nº 041.163.0323-2, no valor total de R\$ 11.752.560,32, para 12/05/2025, o valor correspondente à unidade 72 (2,82817%), contribuinte nº 041.163.0915-1, é de R\$ 332.382,38, para 12/05/2025.

OBS: Consta, às fls. 3961/3965, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0000082-85.2024.8.26.0100, em trâmite perante esta Vara, tendo como requerente ABE, ROCHA NETO E ADVOGADOS. O valor da dívida no dia 30/11/2024 é de R\$ 72.426,79.

OBS: Consta na matrícula do imóvel como Proprietários: VICENZA AMATO MIRANDA, casada com ARMANDO JOSÉ MIRANDA, ROSANA AMATO RUANO, casada com MAURO DELL AQUILA RUANO, FRANCISCO AMATO, casado com ELIZABETH FINOTTO AMATO, ANGELO RAFAELE AMATO e ARTUR AMATO, na proporção de 1/5 para cada um. VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.690.134,20 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.519.886,57 (fevereiro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 15h30min, e termina em 15/07/2025 às 15h30min; 2ª Praça começa em 15/07/2025 às 15h31min, e termina em 04/08/2025 às 15h30min.

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). 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).

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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

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 - 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.

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

13 - 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.

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 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@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****10ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 executados IRMÃOS AMATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ESPÓLIO DE TULLIO AMATO, VICENZA AMATO MIRANDA, FRANCISCO AMATO, ROSANA AMATO RUANO, ANGELO RAFAELE AMATO, ARTUR AMATO, coproprietários ARMANDO JOSÉ MIRANDA, MAURO DELL'AQUILA RUANO, ELIZABETH FINOTTO AMATO, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiros interessados VALDEMAR SUSUMO KANEKO, ABE, ROCHA NETO E ADVOGADOS, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA MARIA DE CASTELLABATE, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/08/2023. Dos autos constam Agravos de Instrumento nºs 2131225-12.2023.8.26.0000, 2317696-39.2023.8.26.0000 e 2105691-95.2025.8.26.0000, pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 05 de junho de 2025.

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