



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: **0033138-85.2019.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Adjudicação Compulsória**
 Exequente: **Magda Ribeiro e outro**
 Executado: **Triálogo Engenharia e Construções Ltda**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **TRIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 49.924.897/0001-39) na pessoa de seu representante legal, credores **GLÁUCIA CAMPERLINGO** (CPF: 668.835.718-68), **VERA REGINA CAMPERLINGO** (CPF: 157.004.198-90), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceira interessada **ANDREIA PERPETUA MORENO** (CPF: 263.374.078-22), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS, Processo nº 0033138-85.2019.8.26.0100**, em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **SILVIA VALÉRIA DE MORAES PIRES** (CPF: 012.430.168-17), **MAGDA RIBEIRO** (CPF: 142.245.078-38).

A Dra. Andrea de Abreu, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO nº 65, já concluído (conf. Av.05(21/05/2014)), antes em construção, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO BIG APPLE, situado na Rua Frei Caneca nº 239, no 17º Subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de 42,78m², área comum (incluindo 01 vaga individual e indeterminada localizada nos subsolos, sujeita ao uso de manobrista) de 38,551m², área total de 81,331m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,9522%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m². **Contribuinte nº 010.027.16748. Matrícula nº 187.485 do 04º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 187485, conforme **Av.05(21/05/2014)**, tendo sido averbada a construção do EDIFÍCIO BIG APPLE e instituído o respectivo condomínio (Av.122 e R.124/Matrícula nº 40.456), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 187.485, referindo-se ao APARTAMENTO nº 65, localizado no 6º andar



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

do referido edifício, que recebeu o nº 239 da Rua Frei Caneca, no 17º Subdistrito - Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 21 de fevereiro de 2014. **Av.06(22/12/2014)**, Contribuinte: 010.027.1674-8. **R.09(17/05/2022)**, TRIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA prometeu vender o imóvel à ANDREIA PERPETUA MORENO. **AV.10(07/04/2025)**, Penhora do imóvel em favor de GLÁUCIA CAMPERLINGO e VERA REGINA CAMPERLINGO, Processo nº 0020167-29.2023.8.26.0100, 1ªVC/Capital/SP.

OBS: Constatam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 2.595,50 até 12/05/2025.

OBS: Consta nas r. Decisões de fls. 199,218, 221/222, 245/246, o reconhecimento de fraude a execução, considerando ineficaz a alienação do imóvel perante esta demanda, a qual, inicialmente, foi revogada, diante da oposição de embargos de terceiro, processo nº 1043725-76.2024.8.26.0100 pela adquirente do imóvel ANDREIA PERPETUA MORENO, julgados improcedentes, com trânsito em julgado, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS: Consta, às fls.345/350, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0020167- 29.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente GLÁUCIA CAMPERLINGO e VERA REGINA CAMPERLINGO. O valor da dívida até 04/2025 é de R\$ 64.598,93.

OBS: Consta débito inscrito em dívida ativa no SQL ascendente 010.027.0560-6, no valor principal remanescente de R\$ 66.080,06, porcentagem da dívida 0,93935%. Em consulta no portal da dívida ativa do Município de São Paulo (<https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/ConsultaPagamento/Pesquisar>) em 12/05/2025, consta, para o SQL ascendente 010.027.0560-6, débito inscrito em dívida ativa, no valor total de R\$ 341.914,83.

Considerando a fração pertencente ao número do contribuinte do imóvel (0,93935%), tem-se que o valor do débito inscrito em dívida ativa para o imóvel corresponde a R\$ 3.211,78, para 12/05/2025.

OBS: Consta na matrícula do imóvel como Proprietária: TRIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 401.064,58 (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\$ 22.450,68 (março/2025 – Fls. 317).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/08/2025 às 15h50min, e termina em 19/08/2025 às 15h50min; 2ª Praça começa em 19/08/2025 às 15h51min, e termina em 08/09/2025 às 15h50min.

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/portaltjisp/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,



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

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 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.

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



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

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 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.

Fica o executado TRIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, bem como os credores GLÁUCIA CAMPERLINGO, VERA REGINA CAMPERLINGO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceira interessada ANDREIA PERPETUA MORENO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/08/2024. 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, 4 de julho de 2025.

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



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