EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada **MIRIAM SPADARI MORENTE** (CPF: 030.698.328-14), seu cônjuge se casada for, o credor **HEMILTON CARLOS COSTA** (OAB/SP Nº 346.505), seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Extinção de Condomínio), **Processo nº 0005751-90.2022.8.26.0003,** em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **SIDNEI SPADARI** (CPF: 814.216.058-72).

O(A) Dr(a). Erika Lais Ferreira Portela Vieira, MM. Juiz(a) 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 - Rua Projetada nº 26, quadra 13 e 14 da Vila das Mercês na Sáude - 21º Subdistrito. Um prédio e respectivo terreno distante 52,20m do ângulo formado pela confluência da Rua Projetada com a Rua Batuira, medindo 7,60m de frente, do lado direito 20,50m, do lado esquerdo 21,06m e nos fundos 7,50m, com a área total de 155,85m², confrontando pelos lados e fundos com propriedade de Thomaz Pivetta e sua mulher Maria Aparecida de Almeida Pivetta e outros ou sucessores.

Contribuinte Municipal nº 049.138.0029-9. Matrícula nº 167.162 do 14º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 167162, conforme **Av.02 (05/11/2003)** averbação para constar que a Rua Projetada denomina-se atualmente Rua Domingos Giorgetti.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 216/253 dos autos, o imóvel está localizado à Rua Domingos Giorgetti n° 279, 281 e 283, Vila Moraes, São Paulo/SP, com área construída total de 216,00m² e área de terreno de 155,85m². Encontra-se construída edificação com uso misto residencial e comercial. Possuindo galpão comercial à frente do terreno e 2 residências com acessos separados no imóvel. A casa principal possui 2 quartos, cozinha, sala, banheiro e área de serviço. A 2ª residência, tipo edícula, ao fundo do terreno conta com 2 quartos, cozinha, banheiro e área de varanda com depósito e garagem.

OBS2: Conforme fls. 149/151 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo 0006728-82.2022.8.26.0003 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, no valor de R$ 21.797,32 (novembro/2022) em favor de Hemilton Carlos Costa.

OBS3: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R$ 2.886,77 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R$ 32.434,05, totalizando R$ 35.320,82 até 16/10/2026.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R$ 430.000,00 (maio de 2024).

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 479.258,52 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 13h00min, e termina em 18/11/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 18/11/2026 às 13h01min, e termina em 07/12/2026 às 13h00min.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 21:45 , sob o número WJAB26702173067
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005751-90.2022.8.26.0003 e código ZHh4wcRK.

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 60% 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).

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 21:45 , sob o número WJAB26702173067
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005751-90.2022.8.26.0003 e código ZHh4wcRK.

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. Para participar acesse 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.

Fica a executada MIRIAM SPADARI MORENTE, seu cônjuge se casada for, o credor HEMILTON CARLOS COSTA, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO 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, 26 de outubro de 2026.

ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 21:45 , sob o número WJAB26702173067
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005751-90.2022.8.26.0003 e código ZHh4wcRK.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
1ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0005751-90.2022.8.26.0003**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Sidnei Spadari**
Executado:	**Miriam Spadari Morente**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Erika Lais Ferreira Portela Vieira**

Vistos.

Fls. 478/488. Ciência às partes acerca da minuta de edital e das datas designadas para a realização do leilão eletrônico.

Aprovo a minuta apresentada, observadas as condições nela estabelecidas.

Aguarde-se o resultado do leilão.

Int.

São Paulo, 31 de outubro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Erika Lais Ferreira Portela Vieira, liberado nos autos em 03/11/2026 às 11:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005751-90.2022.8.26.0003 e código wogEwyYe.