EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **MARCO ANTONIO DE MELLO MENDES** (CPF: 703.521.008-34), seu cônjuge se casado for, **REGINA NOVELLETO** (CPF: 000.610.528-92), seu cônjuge se casada for, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1012626-30.2020.8.26.0100,** em trâmite na **42ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VICTORIA** (CNPJ: 61.569.299/0001-94).

O Dr. André Augusto Salvador Bezerra, MM. Juiz 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.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 1 - Apartamento nº 63, localizado no 6º andar, do Edifício Victória, sito à Rua Frei Caneca nº 219, no 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo/SP, com a área útil de 41,487500m², área comum de 22,356387m², totalizando a área de 63,843887m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e demais coisas de 9,209908m² ou 1,038087%, e uma quota de despesas de 1,063989%.

Contribuinte Municipal nº 010.027.0773-0. Matrícula nº 92.994 do 4º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 92.994, conforme **Av.05 (27/01/2026)** averbação para constar penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R$ 518.000,00 (março de 2026).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 528.525,20 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 2 - Vaga nº 21, localizada no 1º sub-solo, do Edifício Victória, sito à Rua Frei Caneca nº 219, no 17º Subdistrito - Bela Vista, São Paulo/SP, com a área útil de 11,250000m², área comum de 19,802000m², totalizando a área de 31,052000m², e correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do edifício a fração ideal de 4,479455m² ou 0,504898%, e uma quota de despesas de 0,517496%; vaga essa numerada somente para efeitos de identificação e disponibilidade.

Contribuinte Municipal nº 010.027.0729-3 (maior área). Matrícula nº 92.995 do 4º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 92995, conforme **Av.05 (27/01/2026)** averbação para constar penhora exequenda.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R$ 51.800,00 (março de 2026).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 52.852,52 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

OBS1: Conforme Certidões Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, não foram constatados débitos sobre os imóveis até a data de elaboração deste edital.

OBS2: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS3: Consta pendente de julgamento Embargos de Terceiro nº 4128851-72.2026.8.26.0100, opostos por Luiz Carlos Piccin Ricci.

OBS4: Consta pendente de julgamento Agravo de Instrumento nº 4097310-30.2026.8.26.0000 em trâmite na 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto pelo Condomínio e provido pelo TJSP, autorizando o prosseguimento dos atos expropriatórios.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS IMÓVEIS - R$ 581.377,72 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 255.658,94 (setembro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 13h30min, e termina em 17/11/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 17/11/2026 às 13h31min, e termina em 08/12/2026 às 13h30min.

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 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.

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse 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 a 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@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. Ficam os executados MARCO ANTONIO DE MELLO MENDES, seu cônjuge se casado for, REGINA NOVELLETO, seu cônjuge se casada for, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 26/11/2025, 26/11/2025 respectivamente. **Dos autos consta pendente de julgamento o Embargos de Terceiro nº 4128851-72.2026.8.26.0100, opostos por Luiz Carlos Piccin Ricci e o Agravo de Instrumento nº 4097310-30.2026.8.26.0000 em trâmite na 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto pelo Condomínio e provido pelo TJSP, autorizando o prosseguimento dos atos expropriatórios.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 29 de setembro de 2026.

ANDRÉ AUGUSTO SALVADOR BEZERRA
JUIZ DE DIREITO