

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **RIESP REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 23.253.485/0001-20) na pessoa de seu representante legal, credores **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **PREFEITURA DE SÃO PAULO - SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário(a) vendedor(a) **INÁCIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO** (CPF: 620.253.501-63), terceiro(a) interessado **LUIZ RICHARD DE SILA** (CPF: 123.257.158-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1049558-83.2021.8.26.0002**, em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO PRETO** (CNPJ: 65.503.898/0001-66).

O Dr. Caio Moscariello Rodrigues, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - O apartamento nº 61 localizado no 6º pavimento do Edifício Ouro Preto, situado na Rua Maria Nader Calfat nº 279 no Jardim dos Colégios, 29ª Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 177,01m² já incluída a correspondente ao depósito privativo nº 06 localizado no 1º subsolo, e a área comum de 204,22m² já incluída a correspondente a 3 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total construída de 381,23m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3335% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 14 feito da matrícula nº 77.994.

**Contribuinte nº 17018900335. Matrícula nº 232.900 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constan Matrícula nº 232.900, conforme **Av.04(24/07/1991)** Contribuinte: nº 170.189.033-5, **R.12(26/01/2010)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de BANCO BRADESCO S/A (PROCESSO 002.03.068110-5), 4ª VC/Santo Amaro, **R.15(27/04/2011)** Proprietário: INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO, **Av.16(23/02/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 10.557,31 até 25/08/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 78.945,03, totalizando R\$ 89.502,34 até 25/08/2026.

**OBS:** As fls. 20, consta o Contrato de Venda e Compra de Imóvel Quitado que fazem INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO e RIESP REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, datado de 06/08/2020. As fls.301 INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO informa que não é mais proprietário do imóvel, devendo o executado transferir para si o imóvel.

**OBS:** As fls. 366 e seguintes comparece nos autos LUIZ RICHARD DE SILA declarando ser o legítimo proprietário do apartamento. Informa que a propriedade foi adquirida através de contrato de compra e venda firmado em 26 de junho de 2022 estando sob a responsabilidade do então Vendedor e ali estabelecido o pagamento relativo as cotas condominiais vencidas e vincendas até o mês de maio/2023.

**VISITAÇÃO:** Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 886.218,00 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 99.869,27 (julho/2026).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/10/2026 às 10h50min, e termina em 14/10/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 14/10/2026 às 10h50min, e termina em 03/11/2026 às 10h50min.**

**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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 o(s) executado(s) RIESP REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, bem como os credores BANCO BRADESCO S/A, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, compromissário(a) vendedor(a) INÁCIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO, terceiro(a) interessado LUIZ RICHARD DE SILA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/11/2022. 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, 27 de agosto de 2026

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

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

**CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES**  
**JUIZ DE DIREITO**