**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) **ESPÓLIO DE ILDE ROMUALDO DE PAULA** (CPF: 030.227.228-34), na pessoa de seu representante legal REGINA BERNARDO DE PAULA NUNES (CPF: 426.056.618-06), titulares do domínio **ESPÓLIOS DE CAMILO ABDO DACCACHE E JOSEFA MIGUEL DACCACHE NA PESSOA DA INVENTARIANTE MARTHA CARRARA MONDONESE** (CPF: 287.253.798-87), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1063908-73.2021.8.26.0100,** em trâmite na **15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP***,* requerida por **CONDOMÍNIO EDIFICIO SATELITE** (CNPJ: 66.051.947/0001-30).

O Dr. FERNANDO ANTONIO TASSO, 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)**, nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -** APARTAMENTO Nº 2.402, localizado no 24º andar ou 25º pavimento do Edifício Satélite, situado na Rua Conde de Sarzedas, nº 377, nesta Capital, possuindo área útil de 41,0550 m², área construída de 58,6536 m² e correspondente fração ideal de 3,567 m² no terreno todo, conforme consta da AV.16 da Transcrição nº 53.368.

**Contribuinte nº 005.077.05531. Transcrição nº 53.368 do 01º CRI de São Paulo/SP** e **Transcrição nº 53.369 do 01º CRI de São Paulo/SP**.

**OBS 01:** O Edifício Satélite foi construído sobre os lotes 3 e 4 da quadra 2, correspondentes às Transcrições nº 53.368 e nº 53.369, respectivamente.

**OBS 02**: Consta do evento nº 99 escritura particular de promessa de venda e compra, celebrada em 13/03/1963, por meio da qual Camilo Daccache e sua esposa venderam a Ilde Romualdo de Paula o apartamento nº 2402, objeto da penhora nos presentes autos.

**OBS:** Constam débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 436,58 e débitos inscritos em dívida ativa no valor de R$ 178.935,00, totalizando R$ 179.371,58 (05/10/2026).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 185.000,00 (junho/2025) - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADA - R$ 195.074,51 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 43.693,10 (abril/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/11/2026 às 15h50min, e termina em 26/11/2026 às 15h50min; 2ª Praça começa em 26/11/2026 às 15h51min, e termina em 16/12/2026 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 60% 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 -** Conforme determinado na r. decisão de evento nº 180, o pagamento do preço do bem arrematado poderá ser realizado em até 3 (três) parcelas, sendo a primeira, correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor da arrematação, a ser depositada no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a declaração do arrematante como vencedor pela leiloeira, e as demais, correspondentes a 30% (trinta por cento) cada, nos prazos de 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias. Os depósitos deverão ser realizados mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil, a ser gerada por meio do Portal de Custas do TJSP (https//: portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp). Em até 5 (cinco) horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá, por e-mail, as instruções para a realização dos depósitos, nos termos do artigo 884, IV, do CPC.

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA -** 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 lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ) caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 7% (sete) por cento.

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** – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (conf. r. decisão evento n° 180). 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@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 o executado ESPÓLIO DE ILDE ROMUALDO DE PAULA, titulares do domínio ESPÓLIOS DE CAMILO ABDO DACCACHE E JOSEFA MIGUEL DACCACHE NA PESSOA DA INVENTARIANTE MARTHA CARRARA MONDONESE, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 20/03/2024. 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, 05 de outubro de 2026

**Eu, _____, Escrevente Digitei,**

**Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

_____

**FERNANDO ANTONIO TASSO**
**JUIZ DE DIREITO**