

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do requerido **ADDERE ENGENHARIA LTDA**, na pessoa do seu representante legal (CNPJ: 03.011.454/0001-56), credores **CAIO LOAN SPOTON** (CPF: 365.986.108-18), **CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING** (CNPJ: 45.315.713/0001-82), **ALBERTINA LUIZA DALTRINI FELICE E OUTROS** (CPF: 187.130.848-87), **CLAUDIO LUTZKAT** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO RESCISÓRIA, **Processo nº 0002037-91.2023.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **REGINA CAMILLO MENDES** (CPF: 003.573.458-27).

O Dr. FREDERICO LOPES AZEVEDO, 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 001 - UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a UM APARTAMENTO sob o número 201 (duzentos e um), localizado no segundo andar/superior pavimento, do edifício residencial multifamiliar denominado LOTUS PANORAMIC LIVING, situado com frente para o lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Júnior, identificado pela Prefeitura Municipal local com a numeração 324, no bairro Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, sala de estar/jantar com 32,39m²(trinta e dois vírgula trinta e nove metros quadrados); espaço para despensa, lavado com 2,49m²(dois vírgula quarenta e nove metros quadrados) cozinha com 11,36m²(onze vírgula trinta e seis metros). Área de serviço com 7,09m²(sete vírgula nove quadrados); 01(um) W.C./sanitários com 1,50m² (hum vírgula cinquenta metros quadrados), terraço gourmet com 17,98m² (dezesete vírgula noventa e oito metros quadrados) área de circulação social íntima, 01(uma) suíte com 10,38m²(dez vírgula trinta e oito metros quadrados) com 01 (um) banheiros com 3,64m²(três vírgula e sessenta e quatro metros quadrados) e terraço, 01(uma) suíte com 15,21m²(quinze vírgula vinte e um metros quadrados) com 01 (um) banheiro com 3,41m²(três vírgula vinte e um metros quadrados) com 01 (uma) suíte master com closet com 13,70m² (treze vírgula setenta metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 6,13m² (seis vírgula treze metros quadrados) e terraço, com área privativa de 173,69m²(cento e setenta e três vírgula sessenta e nove metros quadrados), e área de uso comum de 146,2242m² (centro e quarenta e seis vírgula dois mil duzentos e quarenta e dois metros quadrados), totalizando 319,9142m²(trezentos e dezenove vírgula nove mil cento e quarenta e dois metros quadrados), cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 6,698%. Confrontando pela frente com o Hall Social/área de Circulação Social, pelos fundos com o recuo dos fundos do Edifício; pelo lado direito o recuo lateral direito do Edifício para a Rua D. Pedro II, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o Edifício, e pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do Edifício, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o mesmo, apartamento este com direito à utilização de 03(três) vagas de estacionamento de veículos, em local indeterminado, que localizar-se-ão no segundo sub-solo ou primeiro sub-solo, dependendo da rodem e do critério de escolha, a ser definida em Assembleia Geral convocada para esse fim. O terreno onde se encontra a edificação que deu origem ao referido empreendimento, assim se apresenta: UM TERRENO, denominado lote 35(trinta e cinco) da quadra A, com a área de 780,00m²(setecentos e oitenta vírgula setenta e sete metros quadrados), localizado no lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, inserido no quarteirão formado pela Rua Capitão Daniel Peluso Junior, Avenida Antonio Pires Pimentel, Rua José Raposo de Medeiros e Rua Dom Pedro II, no Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, formado pela união dos terrenos, perfeitamente caracterizado nas matrículas números 49.526, 49.527 e 49.528, desta Serventia, sendo que o objeto desta peça matrícula apresenta as seguintes medidas e confrontações: tem confrontação irregular, com frente para a Rua Capitão Daniel Peluso Junior, medindo 21,39(vinte e um metros e trinta e nove centímetros) em linha reta e ais 7,38m(sete metros e trinta e oito centímetros)em curva para a Rua Dom Pedro II, do lado direito de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o imóvel, mede 32,65m (trinta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua Dom Pedro II, do lado esquerdo mede 25,11 (vinte e cinco metros e onze centímetros), confrontando com a propriedade de Aldo de Deus Olivotti, e nos fundos mede 24,73m (vinte e quatro metros e setenta e três centímetros) confrontando com

propriedade de Alexandre Mocves Manuchaquian. **Contribuinte nº 3.12.04.120019.0071.0000. Matrícula nº 107.420 do 1ª CRI de BRAGANÇA PAULISTA/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 107420, conforme **Av.01(11/11/2021)**, Edificação, Instituição e Especificação de Condomínio - Matrícula Propria. **Av.02(09/06/2022)**, Distribuição da presente Ação em favor de CAIO LOAN SPOTON, Processo nº 0001283-86.2022.8.26.0099, 3ª VC/Bragança Paulista. **Av.03(13/06/2023)**, Distribuição da presente Ação. **Av.04(28/11/2023)**, Distribuição da Ação em favor de CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING, Processo nº 1004401-19.2023.8.26.0099, 4ª VC/Bragança Paulista. **Av.05(07/01/2025)**, Penhora Exequenda. **Av.06(10/02/2025)**, Distribuição de ação em favor de CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING, Processo nº 1011791-06.2024.8.26.0099, 2ªVC/Bragança Paulista. **Av.07(16/07/2025)**, Penhora em favor de ALBERTINA LUIZA DALTRINI FELICE E OUTROS, Processo nº 0002980-74.2024.8.26.0099, 1ª VC/Bragança Paulista. .

OBS: Número do Contribuinte em área maior: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

Conforme avaliação as fls, 577, realizada em 25/06/2025; **O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM FASE EM FASE DE ACABAMENTO**, o chão está no contrapiso, as esquadrias e vidros para área externa estão instalados, há também uma pia na cozinha. No local há muito material de obra (caixas de pisos, vaso sanitário, portas, acabamento em pedra de pia) que, segundo informado por Gustavo Lomeu (representante da Addere Engenharia Ltda que acompanhou a diligencia), são materiais para acabamento de outras unidades que estão sendo guardadas no local provisoriamente.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.455.949,29 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a UM APARTAMENTO DUPLEX sob o número 1501 (hum mil quinhentos e um), localizado no décimo quinto andar/décimo quinto pavimento, do edifício residencial multifamiliar denominado LOTUS PANORAMIC LIVING, situado com frente para o na lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, identificado pela Prefeitura Municipal local com a numeração 324, no bairro Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, contendo o pavimento inferior de Sala de Estar/Jantar com 32,39 mts² (trinta e dois vírgula trinta e nove metros quadrados); Espaço para Despensa; Lavabo com 2,49 mts² (dois vírgula quarenta e nove metros quadrados); Cozinha com 11,36 mts² (onze vírgula trinta e seis metros quadrados); Área de Serviço com 7,09 mts² (sete vírgula nove metros quadrados); 01 (Um) W.C./Sanitário com 1,50 mts² (hum vírgula cinquenta metros quadrados); Terraço Gourmet com 17,98 mts² (dezessete vírgula noventa e oito metros quadrados); Home Theater com 22,81 mts² (vinte e dois vírgula oitenta e um metros quadrados); com Adega com 3,41,mts²(três vírgula quarenta e um metros quadrados) e Terraço; e 01(uma) Caixa de Escadas(sobe/desce) para Pavimento Superior/Inferior, e o pavimento Superior, contendo: Área de Circulação Social Íntima; 01(uma) suíte com closes com 26,60mts(vinte e seis vírgula sessenta metros quadrados), com 01(um) banheiro com 3,71mts²(três vírgula setenta e um metros quadrados) e Terraço; 01 (uma) suíte com closet com 21,13mts²(vinte e um vírgula treze metros quadrados),com 01(um) banheiro com 3,41mts²(três vírgula quarenta e um metros quadrados) e Terraço; e 01(uma) suíte master com closet com 24,75 mts²(vinte e quatro vírgula setenta e cinco metros quadrados), com 01(um) banheiro com 6,30mts²(seis vírgula trinta metros quadrados) e terraço, com a área privativa de 254,17m²(duzentos e cinquenta e quatro vírgula dezessete metros quadrados) e área de uso comum de 214,2047m²(duzentos e catorze vírgula dois mil e quarenta e sete metros quadrados), totalizando 468,3747m²(quatrocentos e sessenta e oito vírgula três mil setecentos e quarenta e sete metros quadrados), cabendo-lhe, portanto uma fração ideal no terreno e coisa comuns de 9,812%, confrontando confronta pela frente com o Hall Social/Área de Circulação Social, pelos fundos com o recuo dos fundos do Edifício; pelo lado direito com o recuo lateral direito do Edifício para a Rua D. Pedro II, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o Edifício, e pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do Edifício, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o mesmo, apartamento este com direito à utilização de 04(quatro) vagas de estacionamento de veículos, em local indeterminado, que localizar-se-ão no segundo subsolo ou primeiro sub-solo, dependendo da ordem e do critério de escolha, a ser definido em Assembleia Geral convocada para este fim. O terreno onde se encontra a edificação, que deu origem ao referido empreendimento, assim apresenta: UM TERRENO, denominado lote 35 (trinta e cinco) da quadra A, com a área de 780,77m² (setecentos e oitenta vírgula e setenta e sete metros quadrados), localizado no lado par da Rua Capitão

Daniel Peluso Junior, inserido no quarteirão formado pela Rua Capitão Daniel Peluso Junior, Avenida Antonio Pires Pimentel, Rua José Raposo de Medeiro e Rua Dom Pedro II, no Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, formado pela união dos terrenos, perfeitamente caracterizado nas matrículas números 49.526, 49.527 e 49.528 desta Serventia, sendo que o objeto desta peça matricial apresenta as seguintes medidas e confrontações: tem confrontação irregular, com frente para a Rua Capitão Daniel Peluso Junior, medindo 21,39m (vinte e um metros e trinta e nove centímetros) em linha reta e mais 7,38m (sete metros e trinta e oito centímetros) em curva para a Rua Dom Pedro II, do lado direito de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o imóvel, mede 32,54 m (trinta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua Dom Pedro II, do lado esquerdo mede 25,11m (vinte e cinco metros e onze centímetros), confrontando com a propriedade de Aldo de Deus Olivotti, e nos fundos mede 24,73m (vinte e quatro metros e setenta e três centímetros), confrontando com propriedade de Alexandre Mocves Manuchaquian. Cadastro Municipal, e maior área sob o número 3.12.04.12.0019.0071.0000. **Contribuinte nº 3.12.04.12.0019.0071.0000. Matrícula nº 107.432 do 1ª CRI de BRAGANÇA PAULISTA/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 107432, conforme **Av.01(11/11/2021)**, Edificação, Instituição e Especificação de Condomínio, Matrícula Própria. **Av.02(03/06/2022)**, Distribuição de Ação em favor de CAIO LOAN SPONTON, Processo nº 0001283-86.2022.8.26.0099, 3ª VC/Bragança Paulista. **Av.03(13/06/2023)**, Distribuição da presente Ação. **Av.04(28/11/2023)**, Distribuição da ação em favor de CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING, Processo nº 1004401-19.2023.8.26.0099, 4ª VC/Bragança Paulista. **Av.05(20/08/2024)**, Arresto em favor de CLAUDIO LUTZKAT, Processo nº 1004572-73.2023.8.26.0099, 1ª VC/Bragança Paulista. **Av.06(07/01/2025)**, Penhora exequenda. **Av.07(27/10/2025)**, Penhora em favor de CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING, Processo nº 1011791-06.2024.8.26.0099, 2ª VC/Bragança Paulista.

OBS: Número do Contribuinte em área maior: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

Conforme laudo de avaliação de fls, 577, de 25/06/2025; Trata-se de apartamento de alto padrão composto no pavimento inferior de sala de estar/jantar, despensa, cozinha, um lavabo, um banheiro, uma área de serviço, terraço gourmet, área de home theater, adega e terraço; há, ainda, a caixa de escadas para pavimento superior/inferior e no pavimento superior há três suítes com closet e terraço. Possui ainda o direito de utilização de quatro vagas de garagem. O chão está no contrapiso, as esquadrias e vidros para área externa estão instalados três suítes e três vagas de garagem, em fase de acabamento. **O APARTAMENTO ESTÁ EM FASE DE ACABAMENTO, O CHÃO ESTÁ NO CONTRAPISO, AS ESQUADRIAS E VIDROS PARA ÁREA EXTERNA ESTÃO INSTALADOS.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.391.916,70 (maio/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 3.847.865,99 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 664.099,05 (outubro/2025 – Fls. 657).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/08/2026 às 10h10min, e termina em 12/08/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 12/08/2026 às 10h11min, e termina em 31/08/2026 às 10h10min.

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). 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 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 - 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 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 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@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 o requerido ADDERE ENGENHARIA LTDA, na pessoa do seu representante legal, bem como os credores CAIO LOAN SPOTON, CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING, ALBERTINA LUIZA DALTRINI FELICE E OUTROS, CLAUDIO LUTZKAT, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 29/04/2025, 25/06/2025 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 29 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FREDERICO LOPES AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO