

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0115731-45.2008.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Itapeva XII Multicarteira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados**
 Executado: **Dino Vitti Construtora e Incorporadora Ltda. e outro**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E OUTRO, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução movida por ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS em face de DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E OUTRO, PROCESSO Nº 0115731-45.2008.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). André Gonçalves Souza, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, 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 seguintes condições:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 01: - Um Conjunto nº 174, localizado no 17º andar do Edifício Saint Paul, situado na Rua Botucatu nº 591, na Saúde – 21º Subdistrito, com área privativa de 33,3400m², área comum de 51,9397m², área total construída de 85,2797m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3220% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, sendo que a área comum está vinculada o direito de utilização de uma vaga na garagem comum coletiva, localizada no térreo e nos subsolos para a guarda de um veículo de passeio, em lugar indeterminado e sujeito a auxílio de manobrista.

Contribuinte nº 042.048.0797-6. Matrícula nº 179.044 do 14º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Consta na Matrícula nº 179.044, conforme Av.01 (22/05/2014), a penhora exequenda.

OBS: Consta Débitos de IPTU/2022 no valor de R\$ 658,00 e débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 1.470,28, até 08/09/2026.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 346.000,00 (abril/2026).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: 352.895,40 (agosto/2026), que será atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme decisão de fls. 1.561/1.564 o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação."

LOTE 02: - O apartamento nº 134, localizado no 13º andar do bloco "B" do Edifício Palmas de Majorca, integrante do Condomínio Plaza de Espanha, situado à Rua Inácio Manuel Alvares, nº 298, e Rua Constance Mayer, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 74,4941m², área comum de 67,7982m², perfazendo a área total construída de 142,2923m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9615%, cabendo-lhe 02 vagas indeterminadas com auxílio de manobrista, localizadas no subsolo e térreo do condomínio.

Contribuinte nº 160.177.0574-0. Matrícula nº 134.143 do 18ª CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Consta na Matrícula nº 134.143, conforme **Av.08 (19/05/2025)**, a penhora exequenda

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 258,51 e débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 18.091,54, até 08/09/2026.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 593.000,00 (abril/2026).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: 604.817,84 (agosto/2026), que será atualizada a época da alienação.

OBS: Conforme decisão fls. 1.561/1.564 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 exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação."

2 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 933.583,21 (julho/2026 – Fls. 1.560).

3 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 23/10/2026 às 10:00, e termina em 29/10/2026 às 10:00; 2ª Praça começa em 29/10/2026 às 10:01, e termina em 04/12/2026 às 10:00.**

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). 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.

5 - PAGAMENTO - O preço dos bens arrematados deverá 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvttuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 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 lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

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 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 as 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvatuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portazuk.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 DINO VITTI CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA, ESPÓLIO DE DINO LEITE VITTTI, bem como os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT PAUL, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA DE ESPANHA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 17/08/2011. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 29 de setembro de 2026.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

DECISÃO

Processo nº: 0115731-45.2008.8.26.0008 - Execução de Título Extrajudicial
 Exequente: Itapeva XII Multicarteira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados
 Executado: Dino Vitti Construtora e Incorporadora Ltda. e outro

CONCLUSÃO

Em 29 de setembro de 2026, faço estes autos conclusos ao(à) MM^(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a). André Gonçalves Souza da 5ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé. Eu, _____ Luana Cristina de Oliveira Azevedo, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Vistos.

1. Ciência às partes que foi designada praça/leilão por meio eletrônico, pela leiloeira oficial Dora Plat, através do portal contato@portalzuk.com.br, no dia 23/10/2026 às 10:00 horas, terá início a 1ª praça/leilão, encerrando-se em 29/10/2026 às 10:00 horas; e abrir-se-á a 2ª praça/leilão no dia 29/10/2026 às 10:01 horas e se encerrará no dia 04/12/2026 às 10:00 horas.

2. Intime-se a parte executada, por carta, observando a gratuidade que assiste a parte autora.

3. Afixe-se o edital em local apropriado.

4. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, inclusive à PMSP, juntando posteriormente aos autos.

5. Intime-se o leiloeiro para a retirada da minuta evidentemente assinada.

Int.

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

André Gonçalves Souza
 Juiz(a) de Direito