

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **MAYRA MONTEIRO NEVES** (CPF: 088.846.048-18), **RÉGIS ELÍSIO NEVES** (CPF: 212.985.108-80), credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor(a) hipotecário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A (SUCESSOR/POSSUIDOR DO BANCO ABN AMRO REAL S/A)** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0001848-21.2007.8.26.0020**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARTES** (CNPJ: 04.360.108/0001-46).

O(A) Dr(a). **FLÁVIA SNAIDER RIBEIRO**, MM. Juiz(a) 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 -Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Bloco F, integrante do Conjunto Residencial Portal das Artes, situado na Rua Santo Ubaldo, nº 28, na Vila Carolina, no 44º Subdistrito - Limão, contendo a área privativa de 67,365 m², área comum de divisão não proporcional de 10,219 m² (garagem) e área comum de divisão proporcional de 48,368 m², com a área real total de 125,952 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3553% no terreno condominial e nas demais partes comuns, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para um automóvel de passeio, de forma indeterminada. O referido conjunto residencial acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 111.151, deste Registro.

Contribuinte nº 076.328.0263.0. Matrícula nº 131.406 do 8º CRI de Capital/SP.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 357/358, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Santo Ubaldo, nº 28, Bairro Vila Palmeiras, CEP: 02725-050 - São Paulo/SP. O apartamento possui a área privativa de 67,365 m², com direito a 01 (uma) vaga de garagem, sendo composto de sala para 02 (dois) ou mais ambientes com terraço, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) sanitário social, cozinha e área de serviço. O imóvel tem a idade de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 131406, conforme **R.04 (28/01/2002)**, HIPOTECA em favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, **Av. 05 (03/12/2012)**, PENHORA EXEQUENDA, **Av. 06 (03/09/2019)**, PENHORA DA METADE IDEAL em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0004781-78.2018.8.26.0020, Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP, **Av. 07 (31/01/2024)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0005575-60.2022.8.26.0020, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó/SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$259,74 até 31/08/2026 e dívida ativa no valor de R\$1.270,65, totalizando R\$1.530,39 até 31/08/2026.

OBS: Conforme constam as fls. 324/342, o Banco Santander Brasil S/A informa que é sucessor/ possuidor do credor hipotecário Banco ABN Amro Real S/A, sendo o saldo devedor no montante de R\$ 664.770,44 (atualizado até 19/09/2019).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 277.342,50 (maio/2021 – Conforme Laudo de avaliação de fls. 357/398 e 407/409).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 371.541,03 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 433.693,76 (setembro/2026), tendo em vista a Ata de Assembleia Condominial, que aprovou a redução em 23/06/2022.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/10/2026 às 14:20, e termina em 29/10/2026 às 14:20; 2ª Praça começa em 29/10/2026 às 14:21, e termina em 18/11/2026 às 14:20.

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 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - 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 o(s) requerido(s) MAYRA MONTEIRO NEVES, RÉGIS ELÍSIO NEVES, bem como os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, credor(a) hipotecário BANCO SANTANDER BRASIL S/A (SUCESSOR/POSSUIDOR DO BANCO ABN AMRO REAL S/A), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/11/2012. 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, 31 de agosto de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FLÁVIA SNAIDER RIBEIRO
JUIZ(A) DE DIREITO


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
6ª VARA CÍVEL

Rua Tomas Ramos Jordão, nº 101, Sala 318, Freguesia do Ó - CEP 02736-000, Fone: (11) 3405-7517, São Paulo-SP - E-mail:

upjnossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001848-21.2007.8.26.0020/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
 Exequente: **Condomínio Conjunto Residencial Portal das Artes**
 Executado: **Mayra Monteiro Neves e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIANA HORTA GREENHALGH**

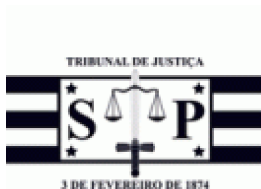
Vistos.

Trata-se de *cumprimento de sentença* movido por **Condomínio Conjunto Residencial Portal das Artes** em face de **Regis Elisio Neves e outra**. A leiloeira oficial requereu a aprovação do edital de leilão retificado, encartado aos autos para análise do Juízo, visando o prosseguimento dos atos expropriatórios.

É o sucinto relatório. Decido.

A leiloeira nomeada apresentou a minuta do edital corrigida nos exatos moldes da determinação judicial proferida anteriormente. Analisando o documento de folhas 561/564, verifico que foram devidamente observados os requisitos legais exigidos pelo artigo 886 do Código de Processo Civil. A descrição detalhada do imóvel, avaliado originariamente na quantia de R\$ 277.342,50, as datas das praças, o lance mínimo e as condições de pagamento estão claramente delineados. Não subsiste qualquer irregularidade formal ou vício material que impeça o prosseguimento do feito expropriatório. Sendo assim, a aprovação do documento é a medida de rigor para garantir a efetividade da execução processual.

Ante o exposto, homologo o edital de leilão apresentado para que produza seus regulares efeitos jurídicos. Autorizo a leiloeira oficial a proceder à imediata publicação do certame em seu sítio eletrônico. Deverá ser rigorosamente observado o prazo legal



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

6ª VARA CÍVEL

Rua Tomas Ramos Jordão, nº 101, Sala 318, Freguesia do Ó - CEP 02736-000, Fone: (11) 3405-7517, São Paulo-SP - E-mail:

upjnossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

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

estipulado no artigo 887, parágrafo primeiro, do Código de Processo Civil, providenciando-se a ampla e prévia publicidade necessária à validade do ato.

Intime-se.

São Paulo, 21/09/2026.

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