

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **SKY VIEW EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** cuja antiga denominação era **LUCCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 25.208.277/0001-35), **VITÓRIO PANICUCCI** (CPF: 012.586.348-99), **MARIA LUCIA FERREIRA DE SOUZA PANICUCCI** (CPF: 043.068.228-00), coproprietário(a) **PAOLA PANICUCCI BOCCATELLI CASADA COM MAURO BOCCATELLI JUNIOR** (CPF: 166.175.118-08), credores **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0017486-10.2024.8.26.0405**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **PAULO EDUARDO MENDES SALGE** (CPF: 061.777.946-53), **YOSHITO TSUNODA** (CPF: 501.480.108-06), **CLESIA TONELLI TEODORO SALGE** (CPF: 212.166.066-68), **REGINA HELENA MINGORANCE RIBEIRO** (CPF: 041.851.998-64), **EDUARDO MINGORANCE DE FREITAS GOUVÊA** (CPF: 227.974.218-76).

O Dr. LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA, 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 - Alameda dos Maracatins, antiga Alameda dos Tapuias, destacado dos lotes 16, 16-A e 17 da quadra 11-C, esquina da Avenida Moaci nºs 315, 319,323,327,329, 331, 335 e 339, em Indianópolis - 24º Subdistrito. Prédio e respectivo terreno medindo 15,00m de frente para a Alameda dos Maracatins, por 40,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00m², confrontando de um lado com a Avenida Moaci, com a qual faz esquina, de outro lado com propriedade de Antonio Jorge, e nos fundos com propriedade de Eugenio Lefevre Junior. **Contribuinte nº 04122800439. Matrícula nº 219.538 do 14º CRI de São Paulo/SP.**

BENFEITORIAS: *Conforme laudo de avaliação (fls, 316) realizado por perito, após esclarecimentos periciais (fls, 470, 512) e homologação da avaliação as fls 596:*

Conclusão: *Por fim, em estrito cumprimento à respeitável decisão de Vossa Excelência à fl. 507 dos autos, e considerando que a numeração nº 313 (loja) ainda não se encontra averbada para constar formalmente na matrícula nº 219.538, reitera-se, para fins de avaliação, o valor total de mercado do imóvel, excluindo a referida numeração 313, conforme segue: Valores totais de mercado e metade ideal (penhorada) do imóvel comercial e residencial localizado na Avenida Moaci, nos. 315, 319, 323, 327, 329, 331 e 339, esquina com a Alameda dos Maracatins, Moema, Subdistrito Indianópolis, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 219.538 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e lançado através do Contribuinte nº 041.228.9943-9.*

O imóvel é composto por 02 (dois) pavimentos, sendo térreo com lojas e superior contendo unidades de apartamentos assim disposto: Térreo:loja nºs: 315/319/323/327/331/335/339 Superior: apto 1/2/3/4(apartamentos com sala de estar/2 dormitórios/2 banheiros/cozinha/área de serviço). Área construída IPTU: O imóvel possui área total construída cadastrada de 746,00 m² em situação regular no CEDI, conforme Dados de Integração e Print do Histórico da Edificação da PMSP.

Cadastro nº 041.228.0043- 9 consta Av. Moaci, 313 ao N 339 - Moema CEP 04083-000.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 219538, conforme **Av.06(13/07/2015)**, Endereço: imóvel confronta atualmente de quem da Avenida Moaci o olha, do lado direito com a Alameda dos Maracatins, com o qual faz esquina do lado esquerdo com o prédio nº s 295 e 301 da Avenida Moaci e nos fundos com o prédio nºs 1250 e 1252 da Alameda dos Maracatins, **Av.07 e R.09) 26/02/2020**, , Partilhas: PAOLA PANICUCCI BOCCATELLI casada no regime da comunhão universal de bens com MAURO BOCCATELLI JUNIOR, e VITÓRIO PANICUCCI casado no regime da comunhão universal de bens com MARIA LUCIA FERREIRA DE SOUZA PANICUCCI, **R.10(25/03/2024)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca Judicial da metade ideal do imóvel do presente processo, **Av.11(14/10/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de VITÓRIO PANICUCCI, Processo nº 1000125-14.2022.5.02.0061, 61ª VT/SP, **Av.12(17/03/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda da metade ideal,

Av.13(20/03/2026), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de VITÓRIO PANICUCCI, Processo nº 1001125-52.2019.5.02.0385, 5ª VT/Osasco,

OBS: Constam Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 10.192,92 até 25/05/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 10.031.066,21 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.977.859,62 (abril/2026 – Fls. 582).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/07/2026 às 10h00min, e termina em 29/07/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 29/07/2026 às 10h01min, e termina em 18/08/2026 às 10h00min.

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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 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.

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.

Ficam os requeridos SKY VIEW EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA CUJA ANTIGA DENOMINAÇÃO ERA LUCCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA), VITÓRIO PANICUCCI, MARIA LUCIA FERREIRA DE SOUZA PANICUCCI, coproprietário(a) PAOLA PANICUCCI BOCCATELLI CASADA COM MAURO BOCCATELLI JUNIOR, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/05/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 27 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUIZ DE DIREITO