

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ESPOLIO DE SALOMON HASENBERG** (CPF: 608.352.738-49), **LUCY FIGUEIREDO HASENBERG**, sucedida por sua herdeira **SARITA ERCILIA HASENBERG** (CPF: 664.754.068-72), também executada na fase de cumprimento de sentença, **SARITA ERCILIA HASENBERG MEI (LUZES ARTESANATO)- BAIXADA** (CNPJ: 27.943.478/0001-01), **LUIS FERNANDO HASENBERG PIOVEZANI** (CPF: 277.820.178-58), coproprietário e executado na fase de cumprimento de sentença, em união estável com **RAPHAELLA SORIO REAL (CPF 314.008.518-40)**; **ROLLEGANS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA** (CNPJ: 28.344.461/0001-09), **VALESKA HASENBERG PIOVEZANI LIMA** (CPF:247.448.438-83) coproprietária e executada na fase de cumprimento de sentença, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **JORGE LUIZ COSTA LIMA (CPF 135.550.278-08)**, credores **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **REGIANE LEOPOLDO E SILVA (OAB/SP 103.485)** (CPF: 104.929.388-65), terceiro interessado **CONDOMINIO EDIFÍCIO MIRÓ**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0074590-22.2012.8.26.0100** que restaurou o processo nº 0023491-62.2002.8.26.0100, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **S.V.S. PROJETOS ESTRUTURAIS LTDA** (CNPJ: 58.920.901/0001-81).

O Dr. FELIPE POYARES MIRANDA, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** -APARTAMENTO N° 51, localizado no 5° andar ou 5° pavimento do EDIFÍCIO MIRÓ, sito à Rua Itacema, nº 163, no 28° Subdistrito Jardim Paulista, possuindo a área real privativa ou útil de 201,34m<sup>2</sup>, a área real comum de 206,81m<sup>2</sup>, na qual estão incluídas as área de três vagas na garagem coletiva e um armário, encerrando a área total real de 408,15m<sup>2</sup> correspondendo-lhe a fração ideal de 6,7995% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do edifício; e cabendo-lhe as vagas nºs 5-A; 5-B e 5-C e o depósito nº05, no 2° subsolo do edifício. **Contribuinte nº 01606512791. Matrícula nº 111.092 do 4º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 111092, todos originados da presente ação, conforme **R.09(19/01/2010)**, Inventário e Partilha - 50% para SALOMON HASENBERG E 50% para SARITA ERCILIA HASENBERG. **R.11(28/09/2011)**, Doação de SARITA ERCILIA HASENBERG para 1) VALESKA HASENBERG PIOVEZANI LIMA casada pelo regime da comunhão parcial de bens com JORGE LUIZ COSTA LIMA; 2) LUIS FERNANDO HASENBERG PIOVEZANI. **Av.22(29/11/2022)**, Distribuição da Presente Ação de Cumprimento de Sentença. **Av.23(29/09/2022)**, Distribuição da Presente Ação de Cumprimento de Sentença em face de LUIS FERNANDO HASENBERG. **Av.25(22/06/2023)**, Penhora Exequenda de 50% do imóvel em nome de Salomon Hasenberg. **Av.26(04/10/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SARITA ERCILIA HASENBERG E LUIS FERNANDO HASENBERG PIOVEZANI, Processo nº 0074590-22.2012.8.26.0100, 16ª VC/Central. **Av.27(15/05/2025)**, Distribuição de Ação de Execução em favor de REGIANE LEOPOLDO E SILVA, Processo nº 0013483-20.2025.8.26.0100, 16ª VC/Central. **Av.28(10/06/2025)**, Distribuição da Presente Ação de cumprimento de sentença em face de Valeska Hasenberg Piovezani Lima.

**OBSERVAÇÕES:**

**OBS 1:** Conforme decisão de fls. 13.555/13.557, foi homologada a avaliação do imóvel em R\$ 2.985.574,66 pelo laudo pericial de setembro/2024, fls. 12.944/13.009 a ser corrigido monetariamente pelos índices oficiais.

**OBS 2:** Às fls. 16.052 o Condomínio Edifício Miro declara ser credor de débitos condominiais da unidade objeto de praxeamento -Processo 1042140-86.2024.8.26.0100 - 38ª VC/Central - R\$ 138.139,22(07/2025).

**OBS 3:** Conforme decisão de fls. 15.872 A ordem de recebimento dos créditos deverá observar a seguinte ordem preferencial: honorários advocatícios e débitos condominiais.

**OBS 4:** Conforme decisões de fls 16.004 e 16.239, o imóvel está desabitado, porém ocupado por bens móveis, plantas, alimentos e bebidas deixadas no local pelos executados, que cuidam da limpeza e esporadicamente ali pernoitam

sem a característica de residência, com o dever de desocupação pelos executados para entregar a posse ao adquirente no prazo de cinco dias contados da data da homologação do lance de arrematação.

**OBS 5:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível levado integralmente à praça, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem e será depositado à ordem do R. Juízo em conta judicial com levantamento submetido à decisão do Agravo de Instrumento 2135591-26.2025.8.26.0000 (decisão fls. 15.931/15.933 e Acórdão fls. 15.900/15.906, indeferido REsp, sem trânsito em julgado). Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições

**OBS 6:** Lucy Figuiredo Hasenberg faleceu em 05/06/2007. Salomon Hasenberg faleceu em 22/01/2019.

**OBS 7:** Constam Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$22.658,32 até 03/02/2026, IPTU/2025 no valor de R\$27.315,01 até 03/02/2026, e dívida ativa no valor de R\$46.353,38, totalizando R\$ 96.326,71 até 03/02/2026.

**VISITAÇÃO:** Rua Itacema, nº 163 apto. 51, São Paulo/SP acompanhada pela Leiloeira ou preposto (decisão fls. 16.239). Em caso de recusa do fiel depositário Espólio de Salomon Hasenberg, o (a) interessado (a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.168.354,12 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada à época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 7.428.573,00 (abril/2025). Individualizado na planilha de fls. 14.946/14.970**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/03/2026 às 10h10min, e termina em 26/03/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 26/03/2026 às 10h11min, e termina em 17/04/2026 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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 com correção monetária pelo índice fixado pelo TJSP + INPC + IPCA, 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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 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 requeridos ESPOLIO DE SALOMON HASENBERG, LUCY FIGUEIREDO HASENBERG, SUCEDIDA POR SUA HERDEIRA SARITA ERCILIA HASENBERG, SARITA ERCILIA HASENBERG MEI (LUZES ARTESANATO)- BAIXADA, LUIS FERNANDO HASENBERG PIOVEZANI, COPROPRIETÁRIO E EXECUTADO NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, EM UNIÃO ESTÁVEL COM RAPHAELLA SORIO REAL (CPF 314.008.518-40);, ROLLEGANS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA, SARITA ERCILIA HASENBERG, VALESKA HASENBERG PIOVEZANI LIMA) COPROPRIETÁRIA E EXECUTADA NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, CASADA PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS COM JORGE LUIZ COSTA LIMA (CPF 135.550.278-08), coproprietários VALESKA HASENBERG PIOVEZANI LIMA CASADA PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS COM JORGE LUIZ COSTA LIMA, LUIS FERNANDO HASENBERG PIOVEZANI, bem como os credores PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, REGIANE LEOPOLDO E SILVA (OAB/SP 103.485), terceiro interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO MIRÓ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/05/2023 (Av.25).

Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Ação rescisória - Processo 2175301-53.2025.8.26.000 pendente de julgamento, ajuizada em 09/06/2025.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de fevereiro de 2026

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

FELIPE POYARES MIRANDA  
JUIZ DE DIREITO