

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **SÉRGIO ROBERTO UGOLINI FILHO** (CPF: 011.220.128-88), **JOCELAINE UGOLINI** (CPF: 169.940.988-93), terceiro(a) interessado **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO**, **Processo nº 0012127-71.2017.8.26.0002**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS** (CNPJ: 54.463.856/0001-22).

A Dra. Marina San Juan Melo, MM. Juíza 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 - IMÓVEL: O apartamento nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área privativa de 240,76 metros quadrados, a área comum de 227,16 metros quadrados, a área total de 467,92 metros quadrados, com uma fração ideal de terreno de 9,5610%, sendo que a este apartamento cabe o direito ao uso de 01(um) depósito individual, que se localiza no 1º subsolo do Edifício. contribuinte nº 300.067.0268-7.

Contribuinte nº 300.067.02667 (apartamento + vagas). Matrícula nº 144.142 do 15º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 144142, conforme **AV. 08 (14/06/2019)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$25.584,94 até 08/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$736.908,81, totalizando R\$762.493,75 até 08/06/2026 (**apartamento + vagas**).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$1.389.741,47 (junho/2026).

LOTE 002 - IMÓVEL: A VAGA DUPLA, localizada nas garagens situadas nos subsolos do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, em lugar individual e indeterminado, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro é de nº 21 contendo a fração ideal de 1,469505 e uma área total de 60,72 metros quadrados. Contribuinte nº 300.067.0268-7 (aptos e vagas).

Contribuinte nº 300.067.02667. Matrícula nº 144.143 do 15º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 144143, conforme **AV. 08 (14/06/2019)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$175.247,35 (abril/2025).

LOTE 003 - IMÓVEL: A VAGA DUPLA, localizada nas garagens situadas nos subsolos do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, em lugar individual e indeterminado, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro é de nº 22 contendo a fração ideal de 1,469505 e uma área total de 60,72 metros quadrados. Contribuinte nº 300.067.0268-7.

Contribuinte nº 300.067.02667. Matrícula nº 144.144 do 15º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 144144, conforme **AV. 08 (14/06/2019)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$175.247,35 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

BENFEITORIAS:

- Características do Imóvel – Apto 21

Área Privativa: 240,76 m2

Total de Vagas: 4 vagas

Depósitos: 2

Apartamento Penthouse: Piscina privativa + Churrasqueira Individual

Lareira

- Característica do Condomínio

Academia

Quadra esportiva

Salão de festas + cozinha

Sauna (Painel digital) + Banheiro com Chuveiro

Churrasqueira do prédio (coletiva)

Vista para a Ponte Estaiada & São Paulo Surf Club

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (apartamento + vagas) - R\$ 1.740.236,17 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.556.797,08 (junho/2026).

OBS: Conforme deliberado em assembleia condominial e registrado em ata, caso o valor da arrematação seja insuficiente para a quitação integral do débito condominial, o arrematante não será responsável pelo saldo remanescente, o qual será considerado remisso pelo condomínio credor.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/07/2026 às 11h50min, e termina em 29/07/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 29/07/2026 às 11h51min, e termina em 18/08/2026 às 11h50min.

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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). 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) SÉRGIO ROBERTO UGOLINI FILHO, JOCELAINE UGOLINI, terceiro(a) interessado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas. 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, 09 de junho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARINA SAN JUAN MELO
JUIZA DE DIREITO