

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos requeridos **JAIRO ZIGOWSKI** (CPF: 045.257.998-89), **IZABEL DE SOUZA CONTI ZIGOWSKI** (CPF: 023.320.238-28), credores **BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A** (CNPJ: 07.450.604/0001-89), **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A** (CNPJ: 92.702.067/0001-96), **MAC TULIO DA SILVAEIRA** (CPF: 182.705.576-68), **NILTON SERSON ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 01.283.461/0001-81), **CONDOMINIO NOVA SAO PAULO** (CNPJ: 51.442.838/0001-76), terceiro interessado **MUNICIPIO DE ITAPEVI** (CNPJ: 46.523.031/0001-28), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO MONITORIA, **Processo nº 0149221-83.2002.8.26.0100**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 43.073.394/0001-10).

O Dr. Fabio Coimbra Junqueira, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - UNIDADE AUTÔNOMA D-17, DA SEGUNDA ETAPA do denominado Condomínio Nova São Paulo, localizado junto ao loteamento Refúgio dos Pinheiros, no lado esquerdo da Estrada de Itaquí, no trecho de quem vai da Vila de Itapevi para à Rodovia Castelo Branco e aproximadamente 250,00 metros à quem desta, perímetro urbano do Município de Itapevi, Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, correspondendo à unidade mencionada à fração ideal de 0,2061% nas áreas e coisas de propriedade e uso comuns correspondendo-lhe a área total de 616,26 metros quadrados, sendo 415,83 metros quadrados referentes à área de propriedade e uso exclusivos da unidade autônoma, e representados pelo "Terreno nº 17" da Quadra "D", e 200,43m2 de área de propriedade e uso comuns, dos quais 187,75m2 são decorrentes de divisão proporcional, e 12,68m2 decorrentes de divisão não proporcional, sendo estes últimos contíguos ao "terreno", e destinados à composição paisagística, pelo "CONDOMÍNIO NOVA SÃO PAULO". O "TERRENO" integrante da unidade autônoma ora descrita, assim se caracteriza, colocando-se o observador de frente para o mesmo, na via para o qual este faz frente; FRENTE: em dois segmentos, sendo um de 13,36m, e outro de 5,22m; confrontando-se no primeiro segmento, com a Alameda Tucumã, e, no segundo, com a área de propriedade e uso comuns; LADO DIREITO (do observador); 35,00 metros confrontando-se com os "TERRENOS nºs 16 e 35" da mesma QUADRA, LADO ESQUERDO (do observador); 25,41 metros confrontando com área de propriedade é uso comuns e uso comuns o "TERRENO Nº 10", da mesma QUADRA; FUNDOS; 11,00 metros, confrontando com o "TERRENO nº 34 da mesma QUADRA; encerrando a área de 415,83 metros quadrados. TODAS MEDIDAS SÃO APROXIMADAS. **Contribuinte nº 23.114.23.97.0916.00.000. Matrícula nº 12.804 do 01ª CRI de COTIA/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 12804, conforme **R.22 (29/05/2005)**, PENHORA nos autos nº 000.01.328.021-00 (2620), Execução de Título Extrajudiciais, 9ª Vara Cível da Capital ? SP, movida por BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL, CNPJ. 07. 450.604/0001-89. **AV. 23 (10/05/2017)**, PENHORA nos autos da execução civil nº 0208253-14.2005.8.26.0100, do 5º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo-SP, que tem como exequente: NILTON SERSON ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ. 01.283.461/0001-81. **AV.24 (19/12/2017)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0083700-68.2005.5.03.0104, tendo como emissor da Ordem TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - 4ª VARA DO TRABALHO DE UBERLANDIA - MG - IDENE RUBIAN RIBEIRO ALVES - @idenera@trt3.jus.br. **AV.25(19/10/2018)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 97.452,81 até 19/02/2026.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 239.860,08 (fevereiro/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - UNIDADE AUTÔNOMA D-18, DA SEGUNDA ETAPA do denominado Condomínio Nova São Paulo, localizado junto ao loteamento Refúgio dos Pinheiros, no lado esquerdo da Estrada de Itaquí, no trecho de quem vai da Vila de Itapevi para à Rodovia Castelo Branco e aproximadamente 250,00 metros à quem desta, perímetro urbano do

Município de Itapevi, Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, correspondendo à unidade mencionada à fração ideal de 0,2288% nas áreas e coisas de propriedade e uso comuns correspondendo-lhe a área total de 670,70 metros quadrados, sendo 450,75 metros quadrados referentes à área de propriedade e uso exclusivos da unidade autônoma, e representados pelo "Terreno nº 18" da Quadra "D", e 219,95m<sup>2</sup> de área de propriedade e uso comuns, dos quais 203,53m<sup>2</sup> são decorrentes de divisão proporcional, e 16,42m<sup>2</sup> decorrentes de divisão não proporcional, sendo estes últimos contíguos ao "terreno", e destinados à composição paisagística, pelo "CONDOMÍNIO NOVA SÃO PAULO". O "TERRENO" integrante da unidade autônoma ora descrita, assim se caracteriza, colocando-se o observador de frente para o mesmo, na via para o qual este faz frente; FRENTE: em dois segmentos, sendo um de 10,70m, e outro de 5,95m; confrontando-se no primeiro segmento, com a Alameda Tucumã, e, no segundo, com a área de propriedade e uso comuns; LADO DIREITO (do observador); 33,00 metros confrontando-se com os "TERRENOS nºs 17 e 34" da mesma QUADRA, LADO ESQUERDO (do observador); 23,72 metros confrontando com área de propriedade e uso comuns e uso comuns o "TERRENO Nº 19", da mesma QUADRA; FUNDOS; 17,00 metros, confrontando com o "TERRENO 33" da mesma QUADRA; encerrando a área de 450,75 metros quadrados. TODAS MEDIDAS SÃO APROXIMADAS. **Contribuinte nº 23.114.23.97.0935.00.000. Matrícula nº 12.805 do 01ª CRI de Cotia/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 12805, conforme **R.21 (29/04/2005)**, PENHORA nos autos nº 000.01.328.021-00 (2620), Execução de Título Extrajudiciais, 9ª Vara Cível da Capital ? SP, movida por BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL, CNPJ. 07. 450.604/0001-89. **av.22 (10/05/2017)**, PENHORA nos autos da execução civil nº 0208253-14.2005.8.26.0100, do 5º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo-SP, que tem como exequente: NILTON SERSON ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ. 01.283.461/0001-81. **av.23(19/12/2017)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0083700-68.2005.5.03.0104, tendo como emissor da Ordem TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - 4ª VARA DO TRABALHO DE UBERLÂNDIA - MG - IDENE RUBIAN RIBEIRO ALVES - @idenera@trt3.jus.br. **av.24(19/10/2018)**, penhora exequenda. **av.25(17/03/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0083700-68.2005.5.03.0104, tendo como emissor da 3ª REGIÃO ? UBERLÂNDIA, Ordem TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - 4ª VARA DO TRABALHO DE UBERLÂNDIA - MG - IDENE RUBIAN RIBEIRO ALVES - @idenera@trt3.jus.br.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 90.569,72 até 11/06/2025.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 260.205,36 (fevereiro/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003 - UNIDADE AUTÔNOMA D-19, DA SEGUNDA ETAPA** do denominado Condomínio Nova São Paulo, localizado junto ao loteamento Refúgio dos Pinheiros, no lado esquerdo da Estrada de Itaqui, no trecho de quem vai da Vila de Itapevi para à Rodovia Castelo Branco e aproximadamente 250,00 metros à quem desta, perímetro urbano do Município de Itapevi, Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, correspondendo à unidade mencionada à fração ideal de 0,1851% nas áreas e coisas de propriedade e uso comuns correspondendo-lhe a área total de 561,26 metros quadrados, sendo 378,54 metros quadrados referentes à área de propriedade e uso exclusivos da unidade autônoma, e representados pelo "Terreno nº 19" da Quadra "D", e 182,72m<sup>2</sup> de área de propriedade e uso comuns, dos quais 170,92m<sup>2</sup> são decorrentes de divisão proporcional, e 16,42m<sup>2</sup> decorrentes de divisão não proporcional, sendo estes últimos contíguos ao "terreno", e destinados à composição paisagística, pelo "CONDOMÍNIO NOVA SÃO PAULO". O "TERRENO" integrante da unidade autônoma ora descrita, assim se caracteriza, colocando-se o observador de frente para o mesmo, na via para o qual este faz frente; FRENTE: em dois segmentos, sendo um de 10,00m, e outro de 4,71m; confrontando-se no primeiro segmento, com a Alameda Tucumã, e, no segundo, com a área de propriedade e uso comuns; LADO DIREITO (do observador); 33,55 metros confrontando-se com os "TERRENOS nºs 18 e 33" da mesma QUADRA, LADO ESQUERDO (do observador); 20,86 metros confrontando com área de propriedade e uso comuns e uso comuns o "TERRENO Nº 20", da mesma QUADRA; FUNDOS; 17,00 metros, confrontando com o "TERRENO 32" da mesma QUADRA; encerrando a área de 378,54 metros quadrados. TODAS MEDIDAS SÃO APROXIMADAS. **Contribuinte nº 23.114.23.97.0950.00.000. Matrícula nº 12.806 do 01ª CRI de Cotia/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 12806, conforme **AV.21 (22/06/2004)**, CAUÇÃO à JOSÉ ALBERTO DE SOUZA, CPF. 521.410.128-72. **AV.22(10/05/2017)**, PENHORA nos autos da execução civil nº 0208253-14.2005.8.26.0100, do 5º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo-SP, que tem como exequente: NILTON SERSON ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ. 01.283.461/0001-81. **av.23(19/12/2017)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0083700-68.2005.5.03.0104, tendo como emissor da Ordem TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - 4ª VARA DO

TRABALHO DE UBERLANDIA - MG - IDENE RUBIAN RIBEIRO ALVES - @idenera@trt3.jus.br. **av.24(19/10/2018)**,  
Penhora exequenda. **av.25 (17/03/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0083700-68.2005.5.03.0104,  
tendo como emissor da 3ª REGIÃO UBERLÂNDIA, Ordem TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - 4ª VARA DO  
TRABALHO DE UBERLANDIA - MG - IDENE RUBIAN RIBEIRO ALVES - @idenera@trt3.jus.br.

**OBS:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 81.324,40 até 19/02/2026.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 218.444,00 (fevereiro/2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 718.509,44 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 488.784,10 (março/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/04/2026 às 14h00min, e termina em 15/04/2026 às 14h00min;  
2ª Praça começa em 15/04/2026 às 14h01min, e termina em 06/05/2026 às 14h00min.**

**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). 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 mensal pelo índice do E. TJ/SP, 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 dos bens arrematados deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjisp/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](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 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](mailto: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 JAIRO ZIGOWSKI, IZABEL DE SOUZA CONTI ZIGOWSKI, bem como os credores BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A, BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A, MAC TULIO DA SILVAEIRA, NILTON SERSON ADVOGADOS ASSOCIADOS, CONDOMINIO NOVA SAO PAULO, terceiro interessado MUNICIPIO DE ITAPEVI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/10/2003. 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, 19 de fevereiro de 2026.

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

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

---

**FABIO COIMBRA JUNQUEIRA**  
**JUIZ DE DIREITO**