

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **EDUARDO TADEU PIAGENTINI** (CPF: 390.110.288-48), **SINARA ZANINI PIAGENTINI** (CPF: 193.445.878-33), credores **BANCO ABC BRASIL S/A** (CNPJ: 28.195.667/0001-06), **MULTIPLIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL** (CNPJ: 10.842.374/0001-08), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)**, **Processo nº 1039843-48.2020.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT MAARTEN** (CNPJ: 00.957.037/0001-02).

O(A) Dr(a). Diego Mathias Marcussi, MM. Juiz(a) 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 -Vaga de garagem nº. 24, tipo P (pequena) localizada no 1º. Subsolo do EDIFÍCIO ST. MAARTEN, situado na rua Padre Raposo nº. 881, no 33º. SUBDISTRITO ALTO DA MOÓCA, com a área privativa de 8,400m², a área comum de 13,646m², área total de 22,046m², e a fração ideal no terreno de 0,3707%.

Contribuinte nº 032.033.01644. Matrícula nº 107.900 do 7º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 107900, conforme **Av.11 (21/11/2017)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1100289-22.2017.8.26.0100, 32ª Vara cível do Foro Central da Capital. **Av.12 (16/08/2018)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1007921-42.2018.8.26.0008, 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé. **Av.13 (19/03/2019)**, Penhora de 50% do imóvel em favor do Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1090329-42.2017.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central cível desta Capital. **Av.14 (08/09/2020)**, Decretada a indisponibilidade dos bens de Eduardo Tadeu Piagentini, Processo nº 1001936-05.2017.5.02.0022, Juizado Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo, Capital. **Av.15 (01/03/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.16 (11/04/2023)**, Existência de ação, Processo nº 0042133-19.2021.8.26.0100, 40a. Vara Cível do Foro Central/SP. **Av.17 (20/04/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000837-50.2020.5.02.0521. **Av.18 (29/06/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000833-13.2020.5.02.0521. **Av.19 (04/07/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000850-49.2020.5.02.0521. **Av.20 (04/07/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000836-65.2020.5.02.0521. **Av.21 (31/08/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000843-57.2020.5.02.0521. **Av.22 (27/09/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 100084272-72.2020.5.02.0521. **Av.23 (27/09/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000832-28.2020.5.02.0521. **Av.24 (19/10/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000830-58.2020.5.02.0521. **Av.25 (28/11/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000841-87.2020.5.02.0521. **Av.26 (28/11/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000831-43.2020.5.02.0521. **Av.27 (27/04/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000840-05.2020.5.02.0521. **Av.28 (04/07/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000588-94.2023.5.02.0521. **Av.29 (22/07/2024)**, Existência de ação, Processo nº 0042133-19.2021.8.26.0100, 40a. ara Cível do Foro Central/SP. **Av.30 (13/08/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000835-80.2020.5.02.0521. **Av.31 (13/08/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000844-42.2020.5.02.0521. **Av.32 (30/08/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001380-19.2021.5.02.0521. **Av.33 (04/11/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001110-24.2023.5.02.0521. **Av.34 (20/03/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000013-82.2024.5.02.0521. **Av.35 (14/05/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000480-70.2020.5.02.0521. **Av.36 (03/06/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001221-71.2024.5.02.0521. **Av.37 (28/07/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001685-42.2017.5.02.0521. **Av.38 (05/08/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000589-84.2020.5.02.0521.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$401,56 até 03/03/2026 e dívida ativa no valor de R\$1.125,30, totalizando R\$1.526,86 até 03/03/2026.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$62.279,31 (fevereiro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 -Vaga de garagem nº. 25, tipo P (pequena) localizada no 1º. Subsolo do EDIFÍCIO ST. MAARTEN, situado na rua Padre Raposo nº. 881, no 33º. SUBDISTRITO ALTO DA MOÓCA, com a área privativa de 8,400m², a área comum de 13,646m², área total de 22,046m², e a fração ideal no terreno de 0,3707%.

Contribuinte nº 032.033.0165.2. Matrícula nº 107.901 do 7º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 107901, conforme **Av.11 (21/11/2017)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1100289-22.2017.8.26.0100, 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av. 12 (16/08/2018)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1007921-42.2018.8.26.0008, 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé. **Av. 13 (19/03/2019)**, Penhora de 50% do imóvel em favor de Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1090329-42.2017.8.26.0100, Unidade Judicial II do Foro Central desta Capital. **Av. 14 (08/09/2020)**, Decreta a Indisponibilidade dos bens de Eduardo Tadeu Piagentini, Processo nº 1001936-05.2017.5.02.0022, Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo, Capital. **Av.15 (01/03/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.16 (11/04/2023)**, Existência de Ação, Processo nº 00452133-19.2021.8.26.0100, 40a. Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av.17 (20/04/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000837-50.2020.5.02.0521. **Av.18 (29/06/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 10008331-13.2020.5.02.0521. **Av.19 (04/07/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000850-49.2020.5.02.0521. **Av.20 (04/07/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000836-65.2020.5.02.0521. **Av.21 (31/08/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000843-57.2020.5.02.0521. **Av.22 (27/09/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000842-72.2020.5.02.0521. **Av.23 (27/09/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000832-28.2020.5.02.0521. **Av.24 (19/10/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000830-58.2020.5.02.0521. **Av.25 (28/11/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000841-87.2020.5.02.0521. **Av.26 (28/11/2023)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000831-43.2020.5.02.0521. **Av.27 (17/04/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000840-05.2020.5.02.0521. **Av.28 (04/07/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000588-94.2023.5.02.0521. **Av.29 (13/08/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 100083-580.2020.8.02.0521. **Av.30 (13/08/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000844-42.2020.5.02.0521. **Av.31 (30/08/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001386-19.2021.5.02.0521. **Av.32 (04/11/2024)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001110-24.2023.5.02.0521. **Av.33 (20/03/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000013-52.2024.5.02.0521. **Av.34 (14/05/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 100048-070.2020.5.02.0521. **Av.35 (03/06/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001221-71.2024.5.02.0521. **Av.36 (28/07/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1001685-42.2017.5.02.0521. **Av.37 (05/08/2025)**, indisponibilidade de bens, Processo nº 1000589-84.2020.5.02.0521.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$401,56 até 03/03/2026 e dívida ativa no valor de R\$1.125,30, totalizando R\$1.526,86 até 03/03/2026.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$62.279,31 (fevereiro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do EDIFÍCIO ST. MAARTEN, situado na Rua Padre Raposo nº 881, Mooca São Paulo-SP., marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 124.558,62 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 14.535,30 (fevereiro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/04/2026 às 14h40min, e termina em 23/04/2026 às 14h40min; 2ª Praça começa em 23/04/2026 às 14h41min, e termina em 13/05/2026 às 14h40min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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) executado(s) EDUARDO TADEU PIAGENTINI, SINARA ZANINI PIAGENTINI, bem como os credores BANCO ABC BRASIL S/A, MULTIPLO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL, ITAÚ UNIBANCO S/A, BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 18/11/2020, 18/11/2020 respectivamente. 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, 03 de março de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DIEGO MATHIAS MARCUSSI
JUIZ(A) DE DIREITO