

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **TRANSMEKER LTDA** (CNPJ: 54.520.267/0001-39) na pessoa de seu representante legal, **ROBERTO ROMOLLO SALTINI** (CPF: 345.403.348-91), coproprietário(a) **SONIA MARIA MATTOS SALTINI** (Citado por Edital), credores **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A** (CNPJ: 60.942.638/0225-76), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **BANPAR FOMENTO COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA** (CNPJ: 65.927.063/0001-33), **IMPrensa OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO -IMESP** (CNPJ: 48.066.047/0001-84), **ADEMIR RAMOS GARCIA** (CPF: 130.950.778-31), **MARCOS FARIA CASTRO** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, **Processo nº 0357583-87.1993.8.26.0009**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A ANTIGO BANCO BOAVISTA S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. MARCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE, MM. Juíza 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 - PARTE IDEAL (50%)** - Metade ideal (50%) de um terreno (**VIDE BENFEITORIAS**) situado na Rua Coelho Neto, antiga Rua da Paz, no 26ª Subdistrito-Vila Prudente, medindo 9,65 de frente, por 33,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, com uma área aproximada de 318,50m<sup>2</sup>, (Conforme Av.02 - 15.09.1978 - para ficar constando que a medida dos lados do imóvel é na realidade de 40,00m de ambos os lados, bem como a área total e de 384,00m<sup>2</sup>), confrontando do lado direito de que, do imóvel olha para a rua com propriedade do Dr. Vicente Izzo, do lado esquerdo e nos fundos com propriedade de Ricardo Canevari **Contribuinte nº 04401700287. Matrícula nº 19.299 do 6º CRI de São Paulo/SP.**

**BENFEITORIAS:** *Conforme laudo de avaliação as fls.754 (digitalizado), no terreno foi erguido um galpão industrial com vão livre, escritório, sanitários e copa, possui 250,00m<sup>2</sup> de área construída. Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 19299, conforme **Av.02(15/09/1978)**, A medida dos lados do imóvel e na realidade de 40,00 de ambos os lados, bem como a área total e de 384,00m<sup>2</sup> e não como ficou erroneamente constando, ratificando-a nas demais partes. **Av.10(16/03/1989)**, atualmente confronta do lado direito de quem do mesmo olha para a Rua, com o imóvel nº 164, do lado esquerdo e nos fundos com o imóvel de nº 140/154. **R.12(28/05/1993)**, Penhora em favor de Banco Sudameris Brasil S/A, Processo nº 878/92, 3ª VC/Sto Amaro/SP. **R.13(02/12/1998)**, Arresto em favor de Municipalidade de São Paulo, Processo nº 576.546-3/95, Execução Fiscal. **R.14(02/12/1998)**, Arresto em favor de Municipalidade de São Paulo, Processo nº 519.470-9/94, Execução Fiscal. **R.15(13/03/2001)**, Penhora de 50% em favor de Bankpar Fomento Comercial e Serviços Ltda, Processo nº 821/96, 1ª VC/Vila Prudente. **Av.17(10/11/2015)**, Penhora de 50% em favor de Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, Processo nº 0109400-92.1992.5.15.0031, VT/Avaré. **Av.18(16/11/2015)**, Penhora de 50% em favor de Ademir Ramos Garcia e Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, Processo nº 0079400-12.1992.5.15.0031, VT/Avaré. **Av.19(01/08/2016)**, Penhora em favor de Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, Processo nº 104/2015, 13ª VT/SP. **Av.20(30/07/2019)**, Penhora exequenda de 50% do imóvel. **Av.21(04/12/2020)**, Indisponibilidade de bens de Roberto Romolo Saltini, Processo nº 0150300-05.1995.5.02.0313, VT/SP. **Av.22(04/12/2020)**, Indisponibilidade de bens de Roberto Romolo Saltini, Processo nº 0150300-05.1995.5.02.0313, VT/SP. **Av.23(16/11/2021)**, Indisponibilidade de bens de Roberto Romolo Saltini, Processo nº 1860800-02.1993.5.09.0005, VT/SP.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 4.560,87 até 09/10/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 231.772,65, totalizando R\$ 236.333,52 até 09/10/2025.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 640.495,74 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.280.991,47 (outubro/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 640.495,74 (10/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 334.089,81 (agosto/2025 – Fls. 1085/1086).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/05/2026 às 11h10min, e termina em 28/05/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 28/05/2026 às 11h11min, e termina em 17/06/2026 às 11h10min.**

**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 65% 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 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 3 dias úteis 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 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@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 TRANSMEKER LTDA, ROBERTO ROMOLLO SALTINI, coproprietária SONIA MARIA MATTOS SALTINI, bem como os credores BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, BANPAR FOMENTO COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO -IMESP, ADEMIR RAMOS GARCIA, MARCOS FARIA CASTRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/08/2009. 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, 27 de janeiro de 2026.

---

**MARCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE**  
**JUÍZA DE DIREITO**