

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ATAR INCORPORAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 07.098.376/0001-20), **SCOTLAND INCORPORAÇÃO LTDA** (CNPJ: 08.187.917/0001-59), **IRISH INCORPORAÇÃO LTDA** (CNPJ: 09.002.728/0001-27), credores **CLÁUDIA DELA PÁSCOA TORANZO** (CPF: 128.576.568-07), credor(a) hipotecário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), terceiros interessados **KAIQUE MANOEL LEHMANN** (CPF: 398.504.868-13), **LUCAS PIRES MADUREIRA** (CPF: 397.773.958-17), **ROSEANE APARECIDA DOS REIS ALVESMADUREIRA** (CPF: 356.625.128-33), **THIAGO PIRES MADUREIRA** (CPF: 513.125.164-88), **DANIELLE COUTO DE PAULA MADUREIRA** (CPF: 352.934.308-07), **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARIS** (CNPJ: 15.429.229/0001-13), **ROBERTO OLIVEIRA MILATIAS** (CPF: 007.148.178-80), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1007344-80.2015.8.26.0554**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, requerida por **MARCELO LUIZ FERNANDES** (CPF: 520.088.271-00), **ELAINE APARECIDA ALMEIDA DA COSTA** (CPF: 131.635.088-63).

O Dr. **SILAS DIAS DE OLIVEIRA FILHO**, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Apartamento nº 72, localizado no 7º pavimento do bloco 2 "Edifício Claude Monet", integrante do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Paris", situado na Rua Siqueira Campos, nº 107, bairro Casa Branca, nesta Cidade, contendo living; varanda com churrasqueira; lavabo; circulação íntima; 04 (quatro) dormitórios servidos por varandas, sendo dois deles tipo suíte, com banheiros privativos; 01 (um) banheiro social; cozinha; área de serviço e banheiro de empregada. Possui a área privativa real de 114,56m²; área comum real de divisão não proporcional de 20,45m², correspondente à vaga dupla nº 78/79, do subsolo; área comum real de divisão proporcional de 61,13m²; perfazendo uma área total real de 196,14m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,79057%. Postando-se o observador na Rua Siqueira Campos e olhando de frente para este Edifício, dita unidade está localizado do lado esquerdo e confronta pela frente com área do condomínio (recoo deste bloco em relação ao Bloco 1 - Edifício Pablo Picasso); pelo lado direito com hall social, com o poço do elevador de serviço, com o hall de serviço e com a caixa da escadarias do andar; pelo lado esquerdo com área do condomínio (recoo deste bloco em relação a parte do lote nº 27, Rua Siqueira Campos nº 77 e também com o lote nº 07, Avenida Artur de Queirós nº 100 e casa 01, com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº 112 e com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº 124 casa 01 a 05); e pelos fundos com área do condomínio (recoo deste bloco em relação a parte dos lotes nº s 13 e 14, Rua General Glicério nº 863, com parte do lote nº 14, Rua General Glicério nº 849 e também com o lote nº 07, Avenida Artur de Queirós nº 100 e casa 01, com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº 112 e com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº 124 casas 01 a 05). O empreendimento denominado "Residencial Paris" está assentado em terreno situado às Ruas Siqueira Campos e General Glicério, constituída pelos lotes nºs 15, 16, 18, 22, 23, 24, 25 e 26, da quadra "L" e lote nº 17 da quadra "J", do Bairro Caso Branca, com a área de 4.189,60m², e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 105.149, deste Registro.

Contribuinte nº 05.012.084. Matrícula nº 120.363 do 1ª CRI de Santo André/SP.

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 120363, conforme **Av.01 (28/09/2011)**, Hipoteca em favor do Itaú Unibanco S/A. **R.04 (13/09/2017)**, Hipoteca Judiciária exequenda. **R.05 (11/06/2018)**, Hipoteca Judiciária, Processo nº 1016247-07.2015.8.26.0554, 7a. Vara Cível de Santo André. **Av.06 (26/12/2018)**, Penhora do imóvel em favor de Condomínio Residencial Paris, Processo nº 0014230-78.2016.8.26.0554, 2a. Vara Cível de Santo André. **Av.07 (25/04/2019)**, Penhora exequenda. **Av.08 (11/12/2023)**, Hipoteca Judiciária, Processo nº 1002403-74.2022.5.02.0000, Tribunal Regional do Trabalho. **Av.09 (29/08/2024)**, Indisponibilidade de Bens de Irish Incorporação Ltda, Processo nº 1000245-79.2020.5.02.0432, Tribunal Regional do Trabalho. **Av.10 (29/08/2024)**, Indisponibilidade de Bens de Irish Incorporação Ltda, Processo nº 1000245-79.2020.5.02.0432, Tribunal Regional do Trabalho.

OBS¹: Constatam Débitos de dívida ativa no valor de R\$30.655,60 até 17/01/2024. fls. 1288/1291.

OBS²: Penhoras no rosto dos autos: fls. 1359/1360, processo 0014230-78.2016.8.26.0554, perante a 2a. Vara Cível de Santo André - SP, e fls. 1374/1382, processo 0026672-71.2019.8.26.0554, perante a 2a. Vara Cível de Santo André - SP.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 794.000,00 (abril/2020 – Conforme laudo de avaliação de fls. 600/650).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.105.293,89 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 292.823,90 (setembro/2025, fls. 1559).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/05/2026 às 13h10min, e termina em 06/05/2026 às 13h10min; 2ª Praça começa em 06/05/2026 às 13h11min, e termina em 26/05/2026 às 13h10min.

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; (ii) 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 - 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. 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 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, 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 ATAR INCORPORAÇÕES LTDA., SCOTLAND INCORPORAÇÃO LTDA, IRISH INCORPORAÇÃO LTDA, bem como os credores CLÁUDIA DELA PÁSCOA TORANZO, credor(a) hipotecário ITAÚ UNIBANCO S/A, terceiros interessados KAIQUE MANOEL LEHMANN, LUCAS PIRES MADUREIRA, ROSEANE APARECIDA DOS REIS ALVESMADUREIRA, THIAGO PIRES MADUREIRA, DANIELLE COUTO DE PAULA MADUREIRA, CONDOMINIO RESIDENCIAL PARIS, ROBERTO OLIVEIRA MILATIAS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a

intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/05/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santo André, 28 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

SILAS DIAS DE OLIVEIRA FILHO
JUIZ DE DIREITO