

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **MIGUEL JANOS** (CPF: 552.773.818-72), **JOSE FERREIRA DE SIQUEIRA** (CPF: 024.267.228-00), **SONIA MARIA CANCORO DE SIQUEIRA** (CPF: 128.213.698-40), credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceiros interessados **RENATA FERRAZ CHAMPLONY COELHO** (CPF: 897.012.758-53), **REYNALDO CATALANO** (CPF: 060.982.748-00), **MARIA TERESA FERREIRA DE SIQUEIRA CATALANO** (CPF: 032.303.468-31), **JULIANA CANCORO DE SIQUEIRA** (CPF: 337.192.138-70), **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERONA, NA PESSOA DO SINDICO** (Sem Qualificação), **CONDOMÍNIO MANSÕES FLORENTINAS NA PESSOA DO SINDICO** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0121306-46.2008.8.26.0004**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **RENATA FERRAZ CHAMPLONY COELHO** (CPF: 897.012.758-53).

A Dra. ADRIANA GENIN FIORE BASSO, 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 - Apartamento nº 61 -A, do bloco Dante ou bloco A, integrante do Condomínio Mansões Florentinas, situado na rua João Cachoeira nº 892, no 28º subdistrito Jardim Paulista, com a área exclusiva de 84,00ms², área comum de 23,20ms², perfazendo a área total construída de 107,20ms², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,00659 no 6º andar. **Contribuinte nº 0161360052. Matrícula nº 20.558 do 4º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 20558, conforme **R.05(25/02/1986)**, Proprietários: JOSE FERREIRA DE SIQUEIRA E SONIA MARIA CANCORO DE SIQUEIRA. **Av.07(29/08/2012)**, Penhora em favor de RENATA FERRAZ CHAMPLONY COELHO, Processo nº 0019639-12.2011.8.26.0004, 3ª VC/Lapa. **R.08(23/11/2015)**, Transmissão por dação em pagamento para REYNALDO CATALANO casada com MARIA TERESA FERREIRA DE SIQUEIRA CATALANO e JULINA CANCORO DE SIQUEIRA.

OBS: Número do Contribuinte em área maior: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Vaga nº 53, para estacionamento de automóvel de passeio, localizado no subsolo do Condomínio Mansões Florentinas, situado na Rua João Cachoeira nº 892, no 28ª Subdistrito Jardim Paulista, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,00147, e uma área total de 24,03ms²; a numeração da vaga é feita apenas para efeito de identificação e disponibilidade. **Contribuinte nº 01613603444. Matrícula nº 20.559 do 4º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 20559, conforme **R.05(25/02/1986)**, Proprietários: JOSE FERREIRA DE SIQUEIRA E SONIA MARIA CANCORO DE SIQUEIRA. **Av.07(29/08/2012)**, Penhora em favor de RENATA FERRAZ CHAMPLONY COELHO, Processo nº 0019639-12.2011.8.26.0004, 3ª VC/LAPA. **Av.08(23/11/2015)**, Contribuinte: 016.136.03444-4 (maior área). **R.09(23/11/2015)**, Transmissão por dação em pagamento para REYNALDO CATALANO casada com MARIA TERESA FERREIRA DE SIQUEIRA CATALANO e JULINA CANCORO DE SIQUEIRA.

OBS: Número do Contribuinte em área maior: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

AVALIAÇÃO DOS BENS (LOTE 001 E 002): R\$ 1.338.802,26 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Apartamento número 121, sito no 12º andar ou 13º pavimento do Edifício Verona, situado na rua Bandeira Paulista, número 292, no 28º sub-distrito do Jardim Paulista, com a área útil de 119,089ms², área comum de 18,46ms², encerrando a área total de 138,35ms², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,735% ou 18,47ms². **Contribuinte nº 01607801108. Matrícula nº 48.136 do 4º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 48136, conforme **R.03(18/08/1986)**, Proprietários: JOSE FERREIRA DE SIQUEIRA E SONIA MARIA CANCORO DE SIQUEIRA. **Av.04(04/02/2011)**, Penhora em favor de RENATA FERRAZ CHAMPLONY COELHO, Processo nº 0121306-46.2008.8.26.0004, 3ª VC/LAPA. **R.06(23/11/2015)**, Transmissão por dação em pagamento para REYNALDO CATALANO casada com MARIA TERESA FERREIRA DE SIQUEIRA CATALANO e JULINA CANCORO DE SIQUEIRA.

OBS: Constatam Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 407,11 até 06/04/2026.

AValiação DO BEM: R\$ 1.748.021,06 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBSERVAÇÃO EM RELAÇÃO AOS LOTES 001/002 E 003:

Foi reconhecida a ineficácia da alienação (dação em pagamento) dos imóveis, conforme sentença prolatada em Embargos de Terceiros (Processo 1008956-10.2022.8.26.0004 - 3ª VC/Lapa), pendente de regularização junto ao folio local.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 3.086.823,32 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.309.281,73 (abril/2026 – Fls. 2276).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/05/2026 às 11h30min, e termina em 28/05/2026 às 11h30min; 2ª Praça começa em 28/05/2026 às 11h31min, e termina em 17/06/2026 às 11h30min.

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 70% 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 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@portazuk.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 executados MIGUEL JANOS, JOSE FERREIRA DE SIQUEIRA, SONIA MARIA CANCORO DE SIQUEIRA, bem como os credores PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO, terceiros interessados RENATA FERRAZ CHAMPLONY COELHO, REYNALDO CATALANO, MARIA TERESA FERREIRA DE SIQUEIRA CATALANO, JULIANA CANCORO DE SIQUEIRA, CONDOMINIO DO EDIFICIO VERONA, NA PESSOA DO SINDICO, CONDOMINIO MANSÕES FLORENTINAS NA PESSOA DO SINDICO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 03/05/2011, 03/05/2011, 17/01/2011 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, 09 de abril de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA GENIN FIORE BASSO
JUÍZA DE DIREITO