

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do executado **ANTONIO ODAIR SERRA RODRIGUES** (CPF: 603.965.638-72), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **ESPÓLIO DE SALOMON HASENBERG** (Sem Qualificação), compromissários vendedores **RODNEY ALMEIDA ALVES** (CPF: 093.997.448-76), **LILIAN MARCONDES ALVES** (CPF: 091.679.558-60), **CUMBARU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 59.639.146/0001-24), terceiros interessados **NELI TEIXEIRA LACERDA** (CPF: 778.593.168-20), **ROBERTO MASSAO YAMAMOTO** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)**, **Processo nº 0107339-73.2009.8.26.0011**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JATIUCA** (CNPJ: 00.146.565/0001-81).

O Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos, 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 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - O APARTAMENTO nº 81 "duplex" localizado no 8º andar e cobertura do EDIFÍCIO JATIUCA, à Rua NATINGUI nº 801, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil de 127,1450 m², área comum de 48,6605 m² e área total de 175,8055 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,035623 no terreno descrito na matrícula 73.341 deste Cartório, na qual sob nº 6 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Contribuinte nº 081.360.10625. Matrícula nº 79.694 do 10º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 79694, conforme **AV.04(24/02/2017)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.05(29/08/2017)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão expedida nos autos da ação de Execução Civil, processo 1128154-88.2015.8.26.0100, perante a 39ª Vara Cível do Foro da Capital, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JATIUCA.

OBS I: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 434-452 - AUTOS, o presente imóvel é constituído por: Sala com sacada em L, 02 (dois) dormitórios, sendo um tipo suíte, cozinha, área de serviços, lavanderia e sanitários. Piso superior com 02 (dois) dormitórios, sendo um tipo suíte, lavabo, piscina e uma churrasqueira.

OBS II: Conforme o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Direitos, acostado às fls. 358-365 - AUTOS, Rodney Almeida Alves e Lilian Marcondes Alves, cederam e transferiram seus direitos sobre o presente imóvel a ANTONIO ODAIR SERRA RODRIGUES, figurando como anuente a proprietária registral CUMBARO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Eventuais necessidades de regularização do imóvel junto ao CRI correrão por conta do arrematante.

OBS III: Penhora no rosto dos autos: Conforme fls. 711/712 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ R\$ 371.260,20, perseguida no processo nº 0105916 10.2006.8.26.0100, perante a 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital, movida por ESPÓLIO DE SALOMON HASENBERG.

OBS IV: Constan débitos de IPTU no valor de R\$ 10.078,28 até 19/11/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 243.858,21, totalizando R\$ 253.936,49 até 19/11/2025.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.683.601,55 (novembro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 66.508,35 (agosto/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/04/2026 às 13h30min, e termina em 16/04/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 16/04/2026 às 13h31min, e termina em 06/05/2026 às 13h30min.

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). 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 - 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 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.

Fica o executado ANTONIO ODAIR SERRA RODRIGUES, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESPÓLIO DE SALOMON HASENBERG, compromissários vendedores RODNEY ALMEIDA ALVES, LILIAN MARCONDES ALVES, CUMBARU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, terceiro(a) interessado NELI TEIXEIRA LACERDA, ROBERTO MASSAO YAMAMOTO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/01/2017. 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 fevereiro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CARLOS EDUARDO GOMES DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO