



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1010825-16.2019.8.26.0003
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Shopping Center Plaza Sul
Executado: R. Micali Artigos Esportivos – ME e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): R MICALI ARTIGOS ESPORTIVOS – ME (CNPJ 09.525.575/0001-00), REINALDO MICALI (CPF/MF 537.416.928-91), ROSA LUCY SVERZUT MICALI (CPF/MF 520.318.028-8); bem como do(s) terceiro(s) a PUMA SPORTS LTDA (CNPJ 05.406.034/0001-02); PÁTIO BOA VISTA SHOPPING LTDA (CNPJ 03.704.351/0001-71); CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA (CNPJ 61.464.749/0001-00); CONSÓRCIO SHOPPING METRÔ TATUAPÉ (CNPJ 46.283.403/0001-96); LUIZ FÁBIO ROCHA DA SILVA (CPF/MF 363.755.318-02), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1010825-16.2019.8.26.0003, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL (CNPJ 00.787.330/0001-79).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). SAMIRA DE CASTRO LORENA, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE Um prédio à Rua Meru, nº 322 e seu respectivo terreno, que corresponde ao lote nº18 da quadra H-1, da Vila Zelina, 26º Subdistrito-Vila Prudente, medindo o terreno 10,25m de frente para a citada via pública, 36,15m da frente aos fundos, no seu lado direito, onde confronta com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina; 35,20m da frente aos fundos, no seu lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Antonio Soares de Faria, tendo nos fundos 10,00m de largura, onde confronta também com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina, encerrando a área de 361,21 m², mais ou menos.. Matrícula nº 61.316 do 6º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 044.144.0036-8.

Descrição: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 959ss, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Meru nº 322, Parque da Vila Prudente, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um Sobrado e uma edícula assobradada, sendo: Construção principal composta no Pavimento térreo de garagem, sala de almoço, despensa, lavabo, escritório (dividido em 03 salas menores com divisórias em drywall), cozinha, área de serviço



e escada de acesso ao piso superior. Pavimento superior composto de 04 (quatro) dormitórios sendo 01 (uma) suíte e banheiro social. Edícula composta no Pavimento térreo com ferramentaria, 03 (três) salas e lavabo. Pavimento superior com área de serviço, terraço, churrasqueira, 02 (dois) banheiros, canil e piscina. O imóvel possui a área total construída de 415,00 m². A unidade leiloadada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 959ss.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		61.316	6º CRI de São Paulo/SP	
Inscrição Cadastral nº		044.144.0036-8		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R.2	16/05/2019	Alienação Fiduciária	-	Puma Sports LTDA
AV.3	29/09/2020	Premonitória	1014615-71.2019.8.26.0564	Pátio Boa Vista Shopping Ltda
AV.4	05/08/2022	Penhora Exequenda	1010825-16.2019.8.26.0003	Condomínio Shopping Center Plaza Sul
AV.5	29/06/2023	Premonitória	0002259-52.2020.8.26.0006	Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda
AV.6	18/01/2024	Premonitória	1016401-33.2023.8.26.0008	Consórcio Shopping Metrô Tatuapé
AV.7	14/11/2025	Indisponibilidade	1001094-40.2022.5.02.0607	Luiz Fábio Rocha da Silva
AV.8	09/12/2025	Penhora	0002259-52.2020.8.26.0006	Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda

OBS.: Conforme consta às fls. 934ss, a credora fiduciária Puma Sports Ltda. informa que o referido imóvel possui o débito de R\$ 237.269,77 (atualizado até 18/12/2025).

Valor de avaliação: R\$ 2.575.000,00 (04/2026), atualizado para R\$ 2.624.742,05 (07/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 133.197,48 (até 07/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 7.988,05 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao exercício atual. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 854.198,14 (07/2025 - fls. 879-881).



2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/09/2026 às 14:00hs, e termina em 17/09/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 17/09/2026 às 14:00hs, e termina em 07/10/2026 às 14:00hs.

3 - 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) 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>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.



6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de IPTU, por sua natureza “*propter rem*”, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), 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. **Após o IPTU, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante.** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).



9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): R MICALI ARTIGOS ESPORTIVOS – ME, REINALDO MICALI, ROSA LUCY SVERZUT MICALI; bem como do(s) terceiro(s) a PUMA SPORTS LTDA; PÁTIO BOA VISTA SHOPPING LTDA; CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA; CONSÓRCIO SHOPPING METRÔ TATUAPÉ; LUIZ FÁBIO ROCHA DA SILVA, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 15/07/2022 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 23 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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



SAMIRA DE CASTRO LORENA (JUÍZA)