

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **KING DONUTS DOCERIA LTDA** (CNPJ: 53.262.457/0001-30), na pessoa de seu representante legal, **MAIZA FIGUEIRA DINIZ FERNANDEZ** (CPF: 027.247.108-94), **JOSÉ ANTONIO DINIZ FERNANDEZ** (CPF: 054.830.418-10), **ESPÓLIO DE RUI MANUEL DINIS FERNANDES** (CPF: 117.969.188-14), na pessoa de sua inventariante **CATHARINE LOURES DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 407.692.108-99), **ESPÓLIO DE SIMONE CRISTINA DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 067.166.948-62), na pessoa de sua inventariante **CATHARINE LOURES DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 407.692.108-99), os herdeiros **CATHARINE LOURES DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 407.692.108-99), **JOSEPH LOURES DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 444.302.458-19), **JESSICA LOURES DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 434.280.668-12), **GIOVANNA LOURES DE ANDRADE FERNANDES** (CPF: 415.792.468-18), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), os credores **ZURCHER, RIBEIRO FILHO, PIRES OLIVEIRA DIAS E FREIRE ADVOGADOS** (CNPJ: 57.858.912/0001-16), **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER "D"** (CNPJ: 00.087.900/0001-18), o terceiro interessado **EDIFÍCIO MAGIC PLACE GUARARÁ** (CNPJ: 67.001.131/0001-64), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1018446-41.2017.8.26.0001**, em trâmite na **8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. JOSE FABIANO CAMBOIM DE LIMA, 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 46, localizado no 4º andar do Edifício Magic Place Guarará, situado à Rua Guarará nº 58, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, São Paulo/SP, com a área privativa de 55,70m², mais a área comum de 65,30m², incluído o direito a guarda de dois carros de passeio, com emprego de manobrista, em vaga de uso indeterminado na garagem coletiva, localizada ou no andar térreo, ou no 1º ou no 2º subsolos, perfazendo a área total de 121,00m², com um coeficiente de participação na construção de 1,0046%, e a fração ideal no terreno de 1,00552%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.626,40m². **Contribuinte nº 014.086.0515-5. Matrícula nº 119.652 do 4º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 119.652, conforme **Av.06 (28/06/2018)** averbação para constar o ajuizamento da referida Ação de Execução de Título Extrajudicial. **Av.07 (22/11/2019)** averbação para constar que em 01/06/2017 foi distribuída Ação de Execução de Título Extrajudicial por Zurcher, Ribeiro Filho, Pires Oliveira Dias e Freire Advogados e Condomínio Shopping Center "D" em face de King Donuts Doceria Ltda e Outros, Processo nº 0078046-04.2017.8.26.0100 da 29ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **Av.08 (12/08/2024)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.09 (16/10/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Rui Manuel Dinis Fernandes, Processo nº 10012142420195020014 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEPP - São Paulo/SP - TRT da 2ª Região.

OBS¹: Consta nos autos que tramita Ação de Inventário de RUI MANOEL DINIS FERNANDES, processo nº 1017020-64.2022.8.26.0309 da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Jundiaí/SP.

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam Débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 4.195,60 e débitos de IPTU (2015 à 2020) em dívida ativa no valor de R\$ 50.573,62, totalizando R\$ 54.769,22 até 06/03/2026.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 690.000,00 (julho de 2025 - fls. 539).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 706.292,80 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 226.861,52 (janeiro/2024 – Fls. 482-492).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/04/2026 às 15h00min, e termina em 28/04/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 28/04/2026 às 15h01min, e termina em 19/05/2026 às 15h00min.

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). 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 60% 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 lanço (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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. 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 executados KING DONUTS DOCERIA LTDA, na pessoa de seu representante legal, MAIZA FIGUEIRA DINIZ FERNANDEZ, JOSÉ ANTONIO DINIZ FERNANDEZ, ESPÓLIO DE RUI MANUEL DINIS FERNANDES, na pessoa de sua inventariante CATHARINE LOURES DE ANDRADE FERNANDES, ESPÓLIO DE SIMONE CRISTINA DE ANDRADE FERNANDES, na pessoa de sua inventariante CATHARINE LOURES DE ANDRADE FERNANDES, os herdeiros CATHARINE LOURES DE

ANDRADE FERNANDES, JOSEPH LOURES DE ANDRADE FERNANDES, JESSICA LOURES DE ANDRADE FERNANDES, GIOVANNA LOURES DE ANDRADE FERNANDES, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, os credores ZURCHER, RIBEIRO FILHO, PIRES OLIVEIRA DIAS E FREIRE ADVOGADOS, CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER "D", o terceiro interessado EDIFÍCIO MAGIC PLACE GUARARÁ, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 31/05/2021. 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, 12 de março de 2026.

JOSE FABIANO CAMBOIM DE LIMA
JUIZ DE DIREITO