

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE CARLOS DE SOUSA BORGES** (CPF: 058.650.008-10), na pessoa de seu inventariante **AFRANIO DE SOUSA BORGES FILHO** (CPF: 090.965.585-53), **AFRÂNIO DE SOUSA BORGES FILHO** (CPF: 090.965.585-53), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)**, **Processo nº 1097368-56.2018.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PASTEUR** (CNPJ: 56.817.984/0001-52).

O Dr. **DIEGO MATHIAS MARCUSSI**, 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. 6, no 3º. andar do Edifício Pasteur, situado à Rua Marconi, no. 94, no 7º. Subdistrito - Consolação, composto das salas 308 à 314, com as áreas respectivas de 4,400m2, 14,600m2, 16,425m2, 15,695m2, 14,400m2, 14,400m2 e 15,400m2, e mais uma quota parte nas duas lojas do andar térreo e nos quatro apartamentos que se compõe os 9º. e 10º. Andares, correspondendo-lhe a parte ideal de 4,534%. **Contribuinte nº 006.024.0010-4. Matrícula nº 18.278 do 5º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 18278, conforme **R.08(28/02/1989)**, Proprietário: **CARLOS DE SOUSA BORGES. Av.09(10/09/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.11(13/05/2022)**, Retificação da Av.10 para constar como executado nos autos supra o **ESPÓLIO DE CARLOS DE SOUSA BORGES**.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 225,98 até 20/02/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 59.086,34, totalizando R\$ 59.312,32 até 20/02/2026.

OBSERVAÇÕES:

OBS: A descrição correta do imóvel é Apartamento **no. 6**, no 3º. andar do Edifício Pasteur, situado à Rua Marconi, no. 94, no 7º. Subdistrito - Consolação, composto das salas 308 à 314. O número do apartamento foi indicado corretamente como sendo nº6, mas é de observar que esse número é meio "borrado" na matrícula do imóvel o que teria levado ao erro, provavelmente no laudo de avaliação e demais.

OBS: Conforme laudo de avaliação o imóvel é composto por sete salas comerciais 308 a 314, varanda, 3 banheiros e copa, possui área total de 106,00m².

OBS: o débito exequendo apresentado no item 03 do edital, **não contempla a verba honorária e custas judiciais.**

OBS: Processo inventário de Carlos de Sousa Borges - nº 8000303-84.2017.8.05.0156.

VISITAÇÃO: As salas estão desocupadas e disponíveis para visitação (fls 732), que poderão ser agendads através do e-mail contato@portalzuk.com.br

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 370.974,64 (abril de 2026 - Conforme C culo de Atualiza o Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será( o) atualizada a época da aliena o.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 178.202,71 conforme fls 732.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/06/2026 às 14h30min, e termina em 11/06/2026 às 14h30min; 2ª Praça começa em 11/06/2026 às 14h31min, e termina em 02/07/2026 às 14h30min.

5 - CONDI OES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avalia o (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avalia o (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 - Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) subrogarão no preço da arrematação (art. 130, § único do CTN), ficando o arrematante responsável apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

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.

Ficam os executados ESPÓLIO DE CARLOS DE SOUSA BORGES, AFRÂNIO DE SOUSA BORGES FILHO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/04/2019. 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, 07 de maio de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DIEGO MATHIAS MARCUSSI
JUIZ DE DIREITO