

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de PARTE IDEAL (50%) de bens imóveis e para intimação do executado **JOSÉ CARLOS PINTO DE CARVALHO** (CPF: 060.993.948-34), seu cônjuge se casado for, os credores **CÊRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 15.487.364/0001-15), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), os terceiros interessados **EDIFÍCIO DROGASIL** (CNPJ: 05.508.566/0001-42), na pessoa de seu representante legal, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0029603-80.2021.8.26.0100**, em trâmite na **35ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **RONALDO MONTENEGRO** (CPF: 116.768.308-04) e **TATIANA TAVARES MONTENEGRO** (CPF: 172.666.598-41).

A Dra. Daiane Thaís Souto Oliva de Souza, 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.portalzug.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

PARTE IDEAL (50%) - Unidade Autônoma: Apartamento nº 81, localizado no 8º andar ou 8º pavimento do Edifício Drogasil, situado na Rua Augusta nº 2895, no 34º Subdistrito Cerqueira Cesar, desta cidade de São Paulo/SP, com a área total de 113,40m², sendo 95,85m² de área própria e 17,55m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,503% ou 35,03 milésimos no solo e partes aferentes; faz parte integrante deste apartamento o quarto de empregado denominado Q-8, localizado no 10º andar ou 10º pavimento, do referido Edifício Drogasil, matriculado sob nº 85363. O Edifício Drogasil acha-se construído um terreno descrito na transcrição nº 51632, do livro 3-AQ, deste Registro de Imóveis. **Contribuinte nº 014.017.0138-8. Matrícula nº 85.362 do 13º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 85.362, conforme **Av.09 (22/11/2023)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte do Banco Bradesco S/A em face de José Carlos Pinto de Carvalho, Processo nº 1040994-78.2022.8.26.0100 da 38ª Vara Cível da Capital/SP.

PARTE IDEAL (50%) - Unidade Autônoma: Quarto para empregados denominado Q-8, localizado no 10º andar ou 10º pavimento do Edifício Drogasil, situado na Rua Augusta nº 2895, no 34º Subdistrito Cerqueira Cesar, desta cidade de São Paulo/SP, tem uma área total de 15,24m², sendo 13,54m² de área própria e 1,70m² de área comum, correspondendo ainda a essa unidade a fração ideal de 0,339% ou 3,39 milésimos no solo e partes aferentes. O imóvel objeto desta matrícula faz parte integrante do apartamento nº 81, localizado no 8º andar ou 8º pavimento, do referido Edifício Drogasil, matriculado sob nº 85362. O Edifício Drogasil acha-se construído em terreno descrito na transcrição nº 51632, do livro 3-AQ, deste Registro de Imóveis. **Contribuinte nº 014.017.0138-8. Matrícula nº 85.363 do 13º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 85.363, conforme **Av.09 (22/11/2023)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte do Banco Bradesco S/A em face de José Carlos Pinto de Carvalho, Processo nº 1040994-78.2022.8.26.0100 da 38ª Vara Cível da Capital/SP.

OBS¹: Consta nos autos que a unidade autônoma Apartamento nº 81 foi adaptada para fins comerciais (escritório), sua distribuição e acabamentos internos são vistos assim: terraço, recepção, 2 salas, copa, 2 banheiros e quarto Q-8.

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta parcelamento do IPTU 2026, restando 8 parcelas de R\$ 200,14 (vencimento 10/04/2026 à 10/11/2026) totalizando R\$ 1.601,12, atualizado em 25/03/2026.

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS (100%) - R\$ 1.239.617,97 (outubro de 2025).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS IMÓVEIS (100%) - R\$ 1.260.438,19 (março/2026).

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 ATUALIZADA DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 630.219,10 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 94.569,05 (julho/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/07/2026 às 11h50min, e termina 05/08/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 05/08/2026 às 11h51min, e termina em 25/08/2026 às 11h50min.

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 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@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 JOSÉ CARLOS PINTO DE CARVALHO, seu cônjuge se casado for, os credores CÊRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, BANCO BRADESCO S/A, os terceiros interessados EDIFÍCIO DROGASIL, na pessoa de seu representante legal, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/11/2023. 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, 16 de junho de 2026.

DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA
JUÍZA DE DIREITO