

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **ESPÓLIO DE JOSE CASOY** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal MARIA LUCIA VACCHIANI CASOY (CPF: 759.672.198-20), do coproprietário **DANIEL CASOY** (CPF: 298.050.788-17), terceiro(a) interessado **CELSO CASOY** (CPF: 199.347.428-53), **MARTHA CASOY REPRESENTADA POR ELISABETH CASOY** (Sem Qualificação), **ELISABETH CASOY** (CPF: 673.132.308-00), **JAIRO CASOY** (CPF: 677.837.088-20), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0048067-84.2023.8.26.0100**, em trâmite na **19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CELIA CYMBALISTA** (CPF: 006.139.888-84), **SILVIO CASOY** (CPF: 376.666.498-00), **FANIA CASOY** (CPF: 103.717.728-26).

A Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri, MM. Juíza 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.portalzug.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O imóvel constituído pelos prédios 306 e 312 da Rua Silva Telles e 03 e 11 da Rua Matias de Oliveira (AV.09), no 6º Subdistrito - Brás, desta Capital, com as seguintes características, medidas e confrontações: "Partindo do vértice 1, distante a 40,17 metros do ponto de intersecção entre a rua Silva Teles com a rua Mendes Junior. Deste ponto segue pelo alinhamento da rua Silva Teles com a distância de 10,40 metros, azimuth plano de 72°56'37", chega-se ao vértice 2, deste ponto deflete à direita seguido distância de 41,00 metros, azimuth plano de 167°04'28, confrontando neste ponto com o prédio nº 318, da rua Silva Teles (matrícula nº 123.145), chega-se ao vértice 3, deste ponto deflete à direita, seguindo com a distância de 10,75 metros, azimuth plano de 244°46'30", confrontado neste ponto com os prédios nºs 15 (matrícula nº 27.319) e 13/13-fundos (matrícula nº 4.360) ambos da rua Matias de Oliveira, chega-se ao vértice 4, deste ponto deflete à esquerda, seguindo com a distância de 25,96 metros, azimuth plano de 170°32'55", neste ponto segue confrontando com o prédio nº 13/13-fundos (matrícula nº 4.360) da rua Matias de Oliveira, chega-se ao vértice 5, deste ponto deflete à direita com a distância de 22,15 metros, azimuth plano de 246°15'13, segue confrontando com a rua Matias de Oliveira, chega-se ao vértice 6, deste ponto deflete à direita com a distância de 26,00 metros, azimuth plano de 337°44'51", segue confrontando neste trecho com o prédio nº 430 (matrícula nº 75.692) e 454 (matrícula nº 34.940), ambos da rua Mendes Junior, chega-se ao vértice 7, deste ponto deflete à direita seguindo com a distância de 10,75 metros, azimuth plano de 68°28'13", confrontando neste trecho com o prédio nº 464/466, da rua Mendes Junior (matrícula nº 134.074) e com o prédio nº 296/302/304, da rua Silva Teles (matrícula nº 18.040) chega-se ao vértice 8, deste ponto deflete à esquerda com a distância de 48,45 metros, azimuth plano de 07°40'19", segue confrontando com o prédio nº 296/302/304, da rua Silva Teles (matrícula nº 18.040), chega-se ao vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo a área de 1.435,47m² - Conforme AV.11(05/01/2018).

Contribuinte nº 025.005.01523...025.005.0153.1...025.005.0151.5.

Matrícula nº 37.440 do 03º CRI de São Paulo/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$17.243,94 até 20/08/2026.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 54/187 - AUTOS, extraído originariamente do processo 1107928-86.2020.8.26.0100, sobre o terreno objeto da presente matrícula encontram-se construídos 3 (três) prédios comerciais, com as seguintes localizações: Rua Silva Teles 306, Rua Silva Teles 312 e Rua Matias de Oliveira 3/11, possuindo as seguintes benfeitorias:

Rua Silva Teles 306: Prédio comercial composto por pavimento térreo e mais 02 (dois) pavimentos.

Rua Silva Teles 312: Prédio comercial constituído por pavimento térreo e mezanino.

Rua Matias de Oliveira 3/11: Prédio comercial constituído por dois galpões interligados com pavimento térreo e mezanino.

Das fotos constantes no referido Laudo, mês de referência fevereiro/2022, verifica-se que os prédios da Rua Silva Teles 306 e 312 encontravam-se ocupados por lojas de moda à época da avaliação, assim como o galpão da Rua Matias de Oliveira 3/11 encontrava-se com sinais de ocupação.

Conforme Petição Inicial do processo originário deste Cumprimento de Sentença, processo 1107928-86.2020.8.26.0100, o presente imóvel é objeto de processo de Desdobro sob nº 2018-8.028.197-4, perante a Prefeitura Regional da Mooca.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 25.757.638,74 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 35.311,13 (junho/2024 – Devida pelo espólio, conforme Fls. 311/316).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 13h50min, e termina em 07/10/2026 às 13h50min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 13h51min, e termina em 27/10/2026 às 13h50min.

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 50% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as 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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.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 o(s) requerido(s) ESPÓLIO DE JOSE CASOY, terceiro(a) interessado CELSO CASOY, MARTHA CASOY REPRESENTADA POR ELISABETH CASOY, ELISABETH CASOY, JAIRO CASOY, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 20 de agosto de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI
JUIZA DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****19ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,****Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0048067-84.2023.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Exequente: **Celia Cymbalista e outros**
 Executado: **Espólio de Jose Casoy**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, pratiquei o seguinte ato ordinatório:

ÀS PARTES: Ciência das datas dos leilões eletrônicos: - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 13h50min, e termina em 07/10/2026 às 13h50min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 13h51min, e termina em 27/10/2026 às 13h50min, conforme edital de fls. 572/575.

Nada mais. São Paulo, 27 de agosto de 2026. Eu, ____, ELK JOEL OLIVEIRA ARAUJO, Escrevente Técnico Judiciário.