

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **ACEZ NEGOCIOS E SERVICOS DE COBRANCA LTDA, na pessoa de seu representante legal** (CNPJ: 05.324.952/0001-84), **JOSE DA CUNHA** (CPF: 224.238.508-91), **SUSAN FLORY JABUR DA CUNHA** (CPF: 165.826.778-88), credores **BANCO DO BRASIL S.A.** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor(a) fiduciário **CEBRACE CRISTAL PLANO LTDA** (CNPJ: 45.070.190/0001-51), terceiro(a) interessado **CONDOMINIO DO EDIFICIO PATRIMONIO, NA PESSOA DO SINDICO** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1027716-78.2020.8.26.0100**, em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. LUIZ ANTONIO CARRER, MM. Juiz 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE – A Sala nº 1603 no 16º andar do Edifício Patrimônio, sob nº509 da Av. Paulista, esquina da rua Manoel da Nóbrega, no 9º subdistrito - Vila Mariana, contribuinte 036.002.0423-8, com a área útil de 23,20m², área comum de 12,62m², área total de 35,82m² e a fração ideal no terreno de 0,153.852%.

Contribuinte nº 036.002.0423-8. Matrícula nº 28.657 do 1ª CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 28657, conforme **Av.01(13/08/1980)** Servidão de ar e luz, faixa de terreno, medindo 3,00 de largura, em favor de KALIL AIDAR AUN E S/M, **R.14(08/03/2018)**, Proprietária: SUSAN FLORY JABUR DA CUNHA, **R.15(03/12/2018)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação Fiduciária em favor de CEBRACE CRISTAL PLANO LTDA, **Av.16(07/08/2025)** Distribuição de Ação de Execução em favor de BANCO DO BRASIL S.A, Processo nº 1006148-06.2020.8.26.0100, 45ª VC/Central.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$2.838,11 até 29/07/2026 e dívida ativa no valor de R\$28.605,80, totalizando R\$31.443,91 até 29/07/2026.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$223.529,45 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Uma vaga indeterminada na garagem do Edifício Patrimônio, na Avenida Paulista, nº 509, no 9º Subdistrito Vila Mariana, tem a área útil e total de 28,78m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,049.559%.

Contribuinte nº 036.002.0856-1. Matrícula nº 12.747 do 1ª CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 12747, conforme **Av.01(14/09/1977)** Servidão de ar e luz, faixa de terreno, medindo 3,00 de largura, em favor de KALIL AIDAR AUN E S/M, **Av.08(10/07/2012)**, , Contribuinte: 036.002.0856-1, **R.09(10/07/2012)** Proprietários: JOSE DA CUNHA E SUSAN FLORY JABUS DA CUNHA, **R.10(24/07/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Arrolamentos de bens de JOSE DA CUNHA - disponibilizada no sítio da Secretária da Receita Federal - RFB -Ministério da Fazenda - MF, **Av.11(15/08/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 5001930-21.2023.4.03.6182, 9ª Vara de Execuções Fiscais de SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$1.303,95 até 29/07/2026 e dívida ativa no valor de R\$10.134,69, totalizando R\$11.438,64 até 29/07/2026.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$123.254,56 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Uma vaga indeterminada na garagem localizada nos subsolos do Edifício Patrimônio, na Avenida Paulista, nº509, no 9º Subdistrito Vila Mariana, com a área útil e total de 28,78m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,049.559%.

Contribuinte nº 036.002.0894-2. Matrícula nº 20.076 do 1ª CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 20076, conforme **Av.01(30/11/1978)**, , Servidão de ar e luz, uma faixa de terreno medindo 3,00 de largura, em favor de KALIL AIDAR e sua mulher, **Av.10(06/11/2012)**, , Contribuinte: 036.002.0894-2, **R.12(06/11/2012)**, Proprietários: JOSE DA CUNHA e SUSAN FLORY JABUR DA CUNHA, **R.13(24/07/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Arrolamentos de bens de JOSE DA CUNHA, disponibilizado no sítio da Secretária da Receita Federal do Brasil RFB, **Av.14(15/08/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FAZENDA NACIONAL, Processo nº 5001930-21.2023.4.03.6182, 9ª Vara de Execuções Fiscais de SP.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$1.303,95 até 29/07/2026 e dívida ativa no valor de R\$10.134,69, totalizando R\$11.438,64 até 29/07/2026.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$123.254,56 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 004 - Uma vaga indeterminada na garagem coletiva do Edifício Patrimônio, sob o nº 509 da Av. Paulista, esquina da Rua Manoel da Nóbrega, no 9º subdistrito -Vila Mariana, contribuinte nº 036.002.0123-9, com a área útil e total de 28,78m², com a fração ideal de 0,049.559%.

Contribuinte nº 036.002.0123-9. Matrícula nº 28.662 do 1ª CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 28662, conforme **Av.01(13/08/1980)**, , Servidão de ar e luz, uma faixa de terreno medindo 3,00 de largura, em favor de KALIL AIDAR e sua mulher, **R.11(15/09/2006)**, , Proprietários: JOSE DA CUNHA e SUSAN FLORY JABUR DA CUNHA, **R.12(24/07/2019)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Arrolamentos de bens de JOSE DA CUNHA, disponibilizada no sítio da Secretária da Receita Federal do Brasil -RFB, **Av.13(07/08/2025)**, , Distribuição de Ação de Execução em favor do BANCO DO BRASIL S.A, Processo nº 1006148-06.2020.8.26.0100, 45ª VC/Central, **Av.14(15/08/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 5001930-21.2023.4.03.6182, 9ª Vara de Execuções Fiscais de SP,.

OBS: Imóvel não possui débitos: Em consulta ao site da Prefeitura não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$123.254,56 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS1: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Patrimônio, situado na Av. Paulista, nº 509, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

OBS2: Conforme determinação: Eventuais débitos de IPTU e de condomínio do imóvel poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem".

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 593.293,13 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 209.750,46 (dezembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/10/2026 às 13h00min, e termina em 15/10/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 15/10/2026 às 13h01min, e termina em 04/11/2026 às 13h00min.

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 dos bens arrematados deverá ser depositado 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 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 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) ACEZ NEGOCIOS E SERVICOS DE COBRANCA LTDA, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, JOSE DA CUNHA, SUSAN FLORY JABUR DA CUNHA, bem como os credores BANCO DO BRASIL S.A., FAZENDA NACIONAL, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, credor(a) fiduciário CEBRACE CRISTAL PLANO LTDA, terceiro(a) interessado CONDOMINIO DO EDIFICIO PATRIMONIO, NA PESSOA DO SINDICO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 14/10/2024, 14/10/2024, 14/10/2024, 14/10/2024 respectivamente. 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, 28 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO

