



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

Praça João Mendes, s/nº, 11º andar - salas nº 1101/1129 - Bairro: Centro - CEP: 1501900 - Fone: (11)3538--9088 -
www.tjsp.jus.br - Email: upj31a35cv@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1067385-12.2018.8.26.0100/SP

Assunto: Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO TAORMINA

EXECUTADO: GUILHERME AGUIAR MOREIRA

EXECUTADO: VANESSA DAS GRACAS BEZERRA DA SILVA

EXECUTADO: WILLIAM AUGUSTO MOREIRA

EDITAL (DJEN) Nº 610021454224

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados GUILHERME AGUIAR MOREIRA (CPF: 205.390.138-11), VANESSA DAS GRACAS BEZERRA (CPF: 348.973.938-84), WILLIAM AUGUSTO MOREIRA (CPF: 372.776.506-20), seus cônjuges se casados forem, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), Processo nº 1067385-12.2018.8.26.0100, em trâmite na 35ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAORMINA (CNPJ: 54.071.352/0001-67). A Dra. Priscilla Bittar Neves Netto, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS: LOTE 1 - O Apartamento nº 81 no 8º andar do Edifício Taormina na Rua Maria Figueiredo nº 260, no 9º Subdistrito Vila Mariana, São Paulo/SP, contribuinte nº 036.004.0201-3, com a área útil de 128,78m², área comum de 18,42m², área total de 147,20m² e a fração ideal de 1,625%. Matrícula nº 33.530 do 1º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 33.530, conforme Av.11 (29/04/2021) averbação para constar penhora da parte ideal de 16,66% do imóvel pertencente à Guilherme Aguiar Moreira em favor do Condomínio Edifício Taormina (Penhora exequenda). Av.12 (07/07/2026) averbação para constar penhora de 100% do imóvel em favor do Condomínio Edifício Taormina (Penhora exequenda). LOTE 2 - Uma vaga indeterminada na garagem no subsolo do Edifício Taormina, na Rua Maria Figueiredo nº 260, no 9º Subdistrito Vila Mariana, São Paulo/SP, contribuinte nº 036.004.0202-1, com a área construída de 26,67m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns construída a fração ideal de 0,150%. Matrícula nº 33.531 do 1º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 33.531, conforme Av.12 (16/12/2025) averbação para constar penhora de 100% do imóvel em favor do Condomínio Edifício Taormina (Penhora exequenda), Av.13 (07/07/2026) averbação para constar penhora de 100% do imóvel em favor do Condomínio Edifício Taormina (Penhora exequenda). OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 163/229 dos autos, o Apartamento nº 81 do Edifício Taormina está situado à Rua Maria Figueiredo nº 260, Paraíso, São Paulo/SP, possui sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios, 02 banheiros, cozinha, área de



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

serviço, dependência de empregada e 01 vaga de garagem. Avaliação R\$ 1.116,000,00 (novembro de 2021). OBS2: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, o Contribuinte nº 036.004.0201-3 possui débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 5.449,63 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 9.306,39, totalizando R\$ 14.756,02 até 16/09/2026. OBS3: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, o Contribuinte nº 036.004.0202-1 possui débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 571,42 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 2.970,45, totalizando R\$ 3.541,87 até 16/09/2026. OBS4: Eventual necessidade de regularização 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 ATUALIZADA DOS IMÓVEIS - R\$ 1.405.286,25 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 296.749,38 (agosto/2026). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/11/2026 às 15h10min, e termina em 12/11/2026 às 15h10min; 2ª Praça começa em 12/11/2026 às 15h11min, e termina em 02/12/2026 às 15h10min. 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



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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 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



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 31ª a 35ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

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@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 GUILHERME AGUIAR MOREIRA, VANESSA DAS GRAÇAS BEZERRA, WILLIAN AUGUSTO MOREIRA, seus cônjuges se casados forem, a credora tributária 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 realizadas em 29/05/2026. 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, 09 de outubro de 2026.

DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA

JUÍZA DE DIREITO

Documento eletrônico assinado por **ANDRE LUIS LEONCIO DA SILVA**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610021454224v2** e do código CRC **666783e5**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANDRE LUIS LEONCIO DA SILVA
Data e Hora: 19/10/2026, às 10:44:34

1067385-12.2018.8.26.0100

610021454224 .V2