EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única - de bem imóvel e para intimação dos executados **ALFREDO BORGES FRANCO JUNIOR** (CPF: 112.087.218-95); **FLÁVIA RIVETTI FRANCO** (CPF: 138.769.278-03); **ALFREDO BORGES FRANCO JUNIOR** (CNPJ: 16.454.211/0001-34), coproprietária **VERA LÚCIA BORGES FRANCO GONÇALVES**(CPF: 845.992.788-15), bem como seu cônjuge **MARCELO MACHADO GONÇALVES** (CPF: 003.769.458-85); credor **ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA INTERAMERICANA - ESCOLA VERA CRUZ** (CNPJ: 60.552.551/0001-90), terceiros interessados **CONDOMÍNIO DO EDIFICIO CONCORDIA VII** (CNPJ: 66.507.419/0001-42), **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1004067-62.2013.8.26.0704,** em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ/SP**, requerida por **NÚCLEO EDUCACIONAL MOEMA LTDA. - EPP (NOME COMERCIAL: AUBRICK SCHOOL)** (CNPJ: 09.483.812/0001-00).

A Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, 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.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO 211 (DUZENTOS E ONZE), localizado no 2º andar ou 3° pavimento do EDIFÍCIO CONCORDIA VII, situado na RUA AMAZONAS N° 770, município, distrito, comarca de Guarujá, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, área de ventilação e iluminação e apartamento de n° 209, de um lado com o apartamento de n° 210, do outro com o mesmo apartamento n° 209, e nos fundos, com o espaço da área de recuo posterior, tendo a área útil de 87,10 metros quadrados, área comum de 24,49 metros quadrados, área total de 111,59 metros quadrados, pertecendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 2,203% do todo, e uma vaga na garagem coletiva do edifício.

Contribuinte nº 3.0475.018.022 (AV.08). Matrícula nº 30.093 do 1º CRI de GUARUJÁ/SP.

OBS 01: Constam Débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$979,62 e não constam débitos inscritos em dívida ativa (22/09/2026).

OBS 02: Conforme artigo 843, § 1°e § 2º do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 30.093, **Av.10 (12/03/2025)**, Proprietários: ALFREDO BORGES FRANCO JUNIOR, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com FLÁVIA RIVETTI FRACO, e VERA LUCIA BORGES FRANCO GONÇALVES casada pelo regime da comunhão parcial de bens com MARCELO MACHADO GONÇALVES, **Av.11 (12/03/2025)**, a Penhora Exequenda, **Av.12 (30/07/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA INTERAMERICANA, Processo nº **0009177-39.2024.8.26.0004**, 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa.

VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R$ 319.166,66 (dezembro/2024).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DO BEM: R$ 344.724,69 (setembro/2026) Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP que será atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 33.423,15 (abril/2026).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 24/11/2026 às 10h00min, e termina em 14/12/2026 às 10h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a **65% do valor atualizado da avaliação.** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 17:42 , sob o número WRBT26700809924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004067-62.2013.8.26.0704 e código 0eTsatLz.

início do leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação, observando o disposto no art.895 do CPC, conforme decisão de fls.1232/1233.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - 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 lanço (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 – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 17:42 , sob o número WRBT26700809924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004067-62.2013.8.26.0704 e código 0eTsatLz.

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 ALFREDO BORGES FRANCO JUNIOR, ALFREDO BORGES FRANCO JUNIOR, FLAVIA RIVETTI FRANCO, coproprietária VERA LÚCIA BORGES FRANCO GONÇALVES bem como seu cônjuge MARCELO MACHADO GONÇALVES, credores ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA INTERAMERICANA - ESCOLA VERA CRUZ, terceiros interessados CONDOMÍNIO DO EDIFICIO CONCORDIA VII NA PESSOA DO SINDICO, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ , e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/12/2024. 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, 30 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MÔNICA DE CASSIA THOMAZ PEREZ REIS LOBO
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 17:42 , sob o número WRBT26700809924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004067-62.2013.8.26.0704 e código 0eTsatLz.