

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **ANTONIO BRUNO DI GIOVANNI BASSO** (CPF: 025.792.838-38), credores **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO COMERCIAL BRASILIA SHOPPING AND TOWERS** (CNPJ: 01.627.946/0001-45), **SO SOFTWARE INFORMATICA LTDA** (CNPJ: 05.337.895/0001-78), **PEDRO BETTIM JACOBI** (CPF: 451.531.752-00), credor hipotecário **MARIA CRISTINA BONER LÉO** (CPF: 224.859.451-87), terceiros interessados **CONDOMÍNIO PORTO MAUI** (CNPJ: 01.217.618/0001-70), **ARNON VOLMOVITSKY** (CPF: 533.572.807-87), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0032530-19.2021.8.26.0100**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CLAUDIA STEIN VIEIRA** (CPF: 047.320.378-28), **VERIDIANA PÉREZ PINHEIRO E CAMPOS** (CPF: 181.866.138-11), **MARILIA PINHEIRO GUIMARÃES** (CPF: 301.856.288-77).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz 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 - Sala nº 616, situada no 6º Pavimento, Entrada nº 50, do bloco "A" (BRASÍLIA SHOPPING AND TOWERS), da Quadra 05 (cinco), do Setor Comercial Norte - SC/NORTE, desta cidade, com a área privativa de 346,62m², área comum de divisão não proporcional de 76,94m², área de uso comum de divisão proporcional de 34,62m², área total de 458,18m² e a respectiva fração ideal de 0,005239 do lote de terreno (AV.04) designado pela letra "A", medindo: 120,00m pelos lados Norte e Sul e 120,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 14.400,00m², limitando-se com via pública por todos os lados. **Matrícula nº 63.691 do 2º CRI de Brasília/DF. ÔNUS:** Constan Matrícula nº 63.691, conforme **R.11(16/08/2012)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA JUDICIÁRIA, fica o presente imóvel gravado com a hipoteca judiciária conforme mandado de averbação expedido nos autos da Ação de Cobrança, processo nº 068.01.2009.031772-8, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, movida por MARIA CRISTINA BONER LÉO, **AV.12(22/04/2014)**, outro ônus real, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, fica a presente averbação para constar o ajuizamento da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 2009.01.1.196828-0, perante a 9ª Vara Cível de Brasília/DF, movida por PEDRO BETTIM JACOBI, **R.13(21/06/2022)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.501/1.515 - AUTOS: "Trata-se de um imóvel comercial pronto para receber uma empresa com toda a infraestrutura. Está subdividido formando vários ambientes: hall/recepção de entrada, copa/cozinha completa com armários, 01 banheiro masculino com 02 mictórios, 02 vasos sanitários e 02 pias; 01 banheiro feminino com 03 vasos sanitários e 02 pias; 01 sala de arquivo/depósito com estrutura mdf formando prateleiras; 01 salão com mesas em mdf; 04 salas para "diretoria"; 03 salas para reunião; 01 sala CPD (centro de processamento de dados) com CFTV; 06 aparelhos de ar condicionado K7 e 10 aparelhos de ar condicionado SPLIT. As divisórias entre as salas são constituídas de vidro e gesso."

Observação: Conforme fls. 2.702 - AUTOS, o executado informou que a sala comercial se encontra desocupada.

Débitos condominiais: Conforme fls. 1.914/1.934 - AUTOS, o Condomínio do Conjunto Comercial Brasília Shopping And Towers, do qual pertence o presente imóvel, informou nestes autos que pende a quantia de R\$ 477.565,84 (agosto/2023) referente a débitos e contribuições condominiais. O referido crédito é perseguido nos autos do processo nº 0009955-32.2013.8.07.0001, perante a 22ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF.

Observação: Conforme fls. 2802/2805 - AUTOS, o Condomínio Porto Maui, informou nestes autos que pende a quantia de R\$ 901.816,11 (julho/2025) devido a débitos e contribuições condominiais e honorários advocatícios referente ao imóvel consubstanciado pela casa 12 do Condomínio Porto Maui, situado no Costão da Santa Cruz, SN, Lote 9, Pontal, Segundo Distrito de Angra dos Reis, Rio de Janeiro. O referido crédito é perseguido nos autos do **processo nº 0031772-59.2009.8.26.0068**, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis - Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e segundo consta decisão e fls. 2912 - AUTOS, o saldo do débito devido após arrematação, permanecerá em cobrança.

Penhora no rosto dos autos: Conforme fls. 2.242/2.246, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da dívida de R\$ 257.108,15, perseguida nos autos da ação Cumprimento de Sentença, **processo nº 0005508-14.2023.8.26.0068**, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri, movida por SO SOFTWARE INFORMATICA LTDA.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.429.425,51 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 663.353,00 (outubro/2025 – Conforme fls. 3019/3020 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/09/2026 às 13h20min, e termina em 14/09/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 14/09/2026 às 13h21min, e termina em 05/10/2026 às 13h20min.

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 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 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 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 requerido ANTONIO BRUNO DI GIOVANNI BASSO, bem como os credores CONDOMÍNIO DO CONJUNTO COMERCIAL BRASILIA SHOPPING AND TOWERS, SO SOFTWARE INFORMATICA LTDA, PEDRO BETTIM JACOBI, credor(a) hipotecário MARIA CRISTINA BONER LÉO, terceiros interessados CONDOMÍNIO PORTO MAUI, ARNON VOLMOVITSKY, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/05/2022. 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, 11 de junho de 2026.

FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO