

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **CARLOS EUGÊNIO DE AZEVEDO SOARES** (CPF: 011.306.718-60), seu cônjuge **PAULA ROBERTA AGUIAR SOARES**, as credoras **SHEILA DE FREITAS AMARAL** (CPF: 333.890.218-25), seu cônjuge se casada for, **DENISE CORREIA DE BARROS** (CPF: 225.843.728-86), seu cônjuge se casada for, os terceiros interessados **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILA ROMANA BOULEVARD** (CNPJ: 07.756.829/0001-68), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0006015-14.2023.8.26.0152**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP**, requerida por **DARLAM CARLOS LAZARIN** (CPF: 216.952.398-73).

O(A) Dr(a). CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS, MM. Juiz(a) 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 BEM: O Apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento do Edifício "Vila Romana Boulevard", à Rua Camilo nº 182, no 14º Subdistrito da Lapa, São Paulo/SP, com a área privativa total de 85,5650m², nela incluída a área de depósito de 2,3000m², área comum de garagem de 21,3500m², correspondente a 2 vagas indeterminadas, área comum de 74,5992m² e área total de 181,5142m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,301440% no terreno descrito na matrícula 82.271 desta serventia, na qual sob nº 14, foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.084 no livro 3 - auxiliar. **Contribuinte Municipal nº 023.076.0079-5. Matrícula nº 110.156 do 10º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam Matrícula nº 110.156, conforme **Av.07 (23/08/2013)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Sheila de Freitas Amaral. Processo 35/2013 da 16ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital/SP. **Av.08 (19/11/2014)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Denise Correia de Barros, Processo nº 0001608-47.2014.5.02.0071 da 71ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital/SP. **Av.09 (30/07/2020)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Carlos Eugênio de Azevedo Soares, Processo nº 0205400-70.2009.5.02.0242 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo/SP, TRT da 2ª Região. **Av.10 (30/08/2022)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Carlos Eugênio de Azevedo Soares, Processo nº 0169700-67.2008.5.02.0242 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, TRT da 2ª Região. **Av.13 (20/03/2026)** averbação para constar penhora exequenda.

OBSERVAÇÕES: **1)** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam Débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 2.909,55 até 30/07/2026. **2)** 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 DO BEM: R\$ 1.483.752,00 (novembro de 2025 - média das avaliações de fls. 847/849). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM:** R\$ 1.541.807,25 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.759,26 (fevereiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/09/2026 às 14h00min, e termina em 24/09/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 24/09/2026 às 14h01min, e termina em 15/10/2026 às 14h00min.

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 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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, 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.

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 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.

Fica o executado CARLOS EUGÊNIO DE AZEVEDO SOARES, seu cônjuge PAULA ROBERTA AGUIAR SOARES, as credoras SHEILA DE FREITAS AMARAL, seu cônjuge se casada for, DENISE CORREIA DE BARROS, seu cônjuge se casada for, os terceiros interessados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILA ROMANA BOULEVARD, 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 realizada em 14/05/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cotia/SP, 30 de julho de 2026.

CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS
Juíz(a) de Direito