

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA

1ª VARA CÍVEL

Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de França - CEP 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

Processo Digital nº: **0015874-37.2005.8.26.0006**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Cedro e Aroeira**
 Executado: **Debora Donato do Espirito Santo**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**PROCESSO Nº 0015874-37.2005.8.26.0006**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da requerida DÉBORA DONATO DO ESPIRITO SANTO (CPF: 625.768.284-34), compromissário vendedor DCG INCORPORADORA LTDA (CNPJ: 44.020.907/0001-98), credor hipotecário UNIBANCO - UNIÃO DE BANCO BRASILEIROS S/A ATUAL ITAÚ UNIBANCO S.A (CNPJ: 33.700.394/0001-40), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0015874.37.2005.8.26.0006, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA/SP, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEDRO E AROEIRA (CNPJ: 00.935.950/0001-08).

O MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro Regional VI - Penha de França, Estado de São Paulo, Dr. José Luiz de Jesus Vieira, 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 - O Apartamento nº 05, tipo II, localizado no andar térreo do Edifício Cedro (bloco B), situado na Rua Cupá, nº 139, no 3º Subdistrito de Penha de França, com área útil de 43,104m², a área comum de 55,090m², área total de 98,194m², e a fração ideal no terreno de 0,00757, cabendo ao dito apartamento o direito de estacionamento de um veículo de passeio, médio ou pequeno na garagem coletiva, localizada no subsolo e no pavimento térreo do conjunto. Contribuinte nº 061.154.0163.1. Matrícula nº 162.679 do 12º CRI de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação de fls. 1189 o apartamento possui: sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro, 02 dormitórios.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 162679, conforme Av.1 (11/08/2009), , Hipoteca em favor do Unibanco - União de Banco Brasileiro S/A, Av.4 (29/04/2019), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de DCG Incorporadora Ltda, Processo nº 0228100-66.1997.5.02.0046, 46a. Vara do Trabalho de São Paulo, Av.05 (09/06/2022), indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de DCG Incorporadora Ltda., Processo nº 0214100-54.1994.5.02.0050, Tribunal Superior do Trabalho, Av.06 (08/05/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0214100-54.1994.5.02.0050. Os ônus, indisponibilidades, hipotecas, averbações e demais apontamentos constantes da matrícula encontram-se descritos neste edital para ciência dos interessados, incumbindo ao licitante proceder à prévia análise da situação jurídica do imóvel,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
1ª VARA CÍVEL

Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de França - CEP 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

assumindo os riscos inerentes à sua participação no certame, observadas as disposições do CPC, da carta de arrematação e as determinações do Juízo da Execução.

OBS¹: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 553,08 até 28/05/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 38.667,45, totalizando R\$ 39.220,53 até 28/05/2026.

OBS²: "O Condomínio Exequente, conforme deliberação assemblear de 11/04/2025, concorda em considerar integralmente satisfeito o crédito condominial principal e acessórios incidentes sobre a unidade até a data da alienação judicial, limitando-se ao produto da arrematação, sem transferência ao arrematante da diferença remanescente entre o valor do débito e o valor obtido no leilão, permanecendo apenas as custas processuais e honorários sucumbências na forma da lei."

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 288.000,00 (setembro/2024 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1178/1239).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 312.934,65 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 599.176,80 (março/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - A primeira praça terá início no dia 08/09/2026, às 15h00min e se encerrará em 11/09/2026, às 15h00min. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda praça, que terá início no dia 11/09/2026, às 15h01min e se encerrará em 02/10/2026, às 15h00min, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% do valor da avaliação devidamente atualizada.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
1ª VARA CÍVEL

Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de França - CEP 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 - 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.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
1ª VARA CÍVEL

Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de França - CEP 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 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@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.

Fica a requerida DÉBORA DONATO DO ESPIRITO SANTO, compromissário vendedor DCG INCORPORADORA LTDA, credor hipotecário UNIBANCO - UNIÃO DE BANCO BRASILEIROS S/A ATUAL ITAÚ UNIBANCO S.A, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora deferida em 16/09/2025, mas não averbada pelo princípio da continuidade registral. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 05 de agosto de 2026. (a) Dr. José Luiz de Jesus Vieira, Juiz de Direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**