



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1086940-78.2019.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**
 Exequente: **Harley Hussein Makki**
 Executado: **Mohamed Massoud Ayoub**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do executado **MOHAMED MASSOUD AYOUB (CPF: 021.816.418-11)**, coproprietária **VIVIAN MESSAGGI FREUND AYOUB (CPF: 151.536.408-92)**, credores **KLEBER CHIABAI (CPF: 166.608.498-07)**, **NAJLA MOHSEN CHOCHR (CPF: 313.554.898-81)**, **MOHSEN ABDUL KARIM CHOCHR (CPF: 061.821.436-49)**, **MARCOS BERNARDO ALCANTARA (CPF: 087.113.028-95)**, **JOSÉ CARLOS DOS SANTOS ANDRE (CPF: 680.034.558-04)**, **DANILO DOS SANTOS ANDRE (CPF: 296.589.728-37)**, **PERSIO VINICIUS ANTUNES (CPF: 262.114.628-75)**, **GLADYS MARIA DIAZ DE JESUS MELLO (CPF: 011.867.458-78)**, credor fiduciário **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA (CNPJ: 52.568.821/0001-22)**, terceira interessada **GLADYS MARIA DIAZ DE JESUS MELLO (CPF: 011.867.458-78)**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº **1086940-78.2019.8.26.0100**, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP, requerida por **HARLEY HUSSEIN MAKKI (CPF: 902.757.568-15)**.

O Dr. Ricardo Augusto Ramos, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - CASA N. 3, do CONDOMÍNIO LAS VENTANAS, situado na Avenida Deble Luiza Derani, n. 150, na Praia da Baleia, Distrito de Maresias, neste Município, com a área útil privativa computável de 311,90m², a área comum computável de 0,5764m², totalizando a área construída computável de 312,4764m², correspondendo-lhe a fração ideal de 14,41% no terreno condominial e nas demais coisas de uso comum. Sua construção ocupa 132,60m² do terreno condominial e ficaram reservadas para a sua utilização exclusiva as seguintes áreas de terreno comum do condomínio: 9,00m² (garagem) e 160,00m² (quintal). **Contribuinte nº 3133.123.3137.0001.0000.(área maior). Matrícula nº 44.503 do 01ª CRI de São Sebastião/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 44503, conforme R.1(19/04/2016), A propriedade do imóvel a **MOHAMED MASSOUD AYOUB** e sua mulher **VIVIAN MESSAGGI FREUND AYOUB**. R.2(19/04/2016), Transmissão de Propriedade Fiduciária do imóvel em favor de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

BRADERIA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. AV.4(03/10/2019), O ajuizamento da presente ação. AV.5(03/01/2020), Arresto dos direitos reais de aquisição do imóvel em favor de KLEBER CHIABAI, Processo nº 1045956-52.2019.8.26.0100, 6ªVC/Capital/SP. AV.7(27/10/2020), Penhora exequenda. AV.8(21/03/2022), Arresto dos direitos reais de aquisição do imóvel em favor de NAJLA MOHSEN CHOCHR e MOHSEN ABDUL KARIM CHOCHR, Processo nº 1073243-53.2020.8.26.0100, 9ªVC/Capital/SP. AV.10(01/02/2023), Penhora dos direitos de aquisição de 50% do imóvel em favor de MARCOS BERNARDO ALCANTARA, Processo nº 1026505-07.2020.8.26.0100, 13ªVC/Capital/SP. AV.11(21/06/2023), Penhora dos direitos de aquisição de 50% do imóvel em favor de JOSÉ CARLOS DOS SANTOS ANDRE e DANILO DOS SANTOS ANDRE, Processo nº 0004856-32.2022.8.26.0100, 39ªVC/Capital/SP. AV.12(08/11/2023), Penhora dos direitos de aquisição de 50% do imóvel em favor de PERSIO VINICIUS ANTUNES, Processo nº 0001821-64.2022.8.26.0100, 39ªVC/Capital/SP. AV.13(06/03/2025), Penhora dos direitos de aquisição de 9,08% do imóvel em favor de GLADYS MARIA DIAZ DE JESUS MELLO, Processo nº 0005982-49.2024.8.26.0100, 43ªVC/Capital/SP.

OBS: Consta, às fls. 293/301, e 308/310, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0005982-49.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente GLADYS MARIA DIAZ DE JESUS MELLO e Outro. O valor da dívida em 09/2024 é de R\$ 605.103,52.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 6.482.830,71 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.308.454,47 (novembro/2019 – Fls. 28-29).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/05/2025 às 10h50min, e termina em 21/05/2025 às 10h50min, na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - São Paulo/SP; 2ª Praça começa em 21/05/2025 às 10h51min, e termina em 10/06/2025 às 10h50min, no mesmo local. Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site www.portalzuc.com.br, dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

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.

Nos casos de remição e desistência da praça pelo(a)s exequente(s), e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

ora fixados em 5% sobre o valor atualizado da avaliação.

Se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.

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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

licitantes.

Fica o executado MOHAMED MASSOUD AYOUB, coproprietária VIVIAN MESSAGGI FREUND AYOUB, bem como os credores KLEBER CHIABAI, NAJLA MOHSEN CHOCHR, MOHSEN ABDUL KARIM CHOCHR, MARCOS BERNARDO ALCANTARA, JOSÉ CARLOS DOS SANTOS ANDRE, DANILO DOS SANTOS ANDRE, PERSIO VINICIUS ANTUNES, GLADYS MARIA DIAZ DE JESUS MELLO, credor fiduciário BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, terceira interessada GLADYS MARIA DIAZ DE JESUS MELLO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/10/2020. 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 30 de abril de 2025.

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