

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da executada **SORAYA OYHENART FARHAT** (CPF: 022.571.828-63), coproprietário **ESPÓLIO DE EDUARDO FARHAT**, na pessoa de seu inventariante **DATIVO, DR. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (OAB/SP Nº 100.802)** (CPF: 072.250.878-60), **ESPÓLIO DE FARHAT FARHAT, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE DATIVO, DR. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (OAB/SP Nº 100.802)** (CPF: 072.250.878-60), **ESPÓLIO DE OLGA ABRÃO, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE DATIVO, DR. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (OAB/SP Nº 100.802)** (CPF: 072.250.878-60), **ESPOLIO DE ANTONIO FARAT, NA PESSOA DA CURADORA DO INVENTARIANTE CARLOS FARAT, CAMILA FARAT** (CPF: 314.307.108-70), **ESPÓLIO DE DESOLINA PAVAN FARAT, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE CAMILA FARAT** (CPF: 314.307.108-70), **SUMARA OYHENART FARHAT** (CPF: 070.752.246-38), **CARLOS FARAT, na pessoa de sua curadora CAMILA FARAT** (CPF: 314.307.108-70), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceiro interessado **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 01.468.760/0001-90), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), Processo nº 1100558-90.2019.8.26.0100**, em trâmite na **37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMINIO E EDIFÍCIO INGÁ** (CNPJ: 60.265.170/0001-20).

A Dra. Adriana Cardoso dos Reis, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - APARTAMENTO nº 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO INGÁ, situado à rua 25 de Março, nº 1.286, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área de 107,15m<sup>2</sup>, respondendo-lhe uma parte ideal no terreno de 35/1.000 avos. **Contribuinte nº 001.032.00649. Matrícula nº 50.901 do 05º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 50901, conforme **R.1(21/11/1986)**, em razão do falecimento de FARID MASSAD, 50% do imóvel foi adjudicado à GENNY MASSAD. **R.2(29/12/1992)**, Em razão do falecimento de GENNY MASSAD, a parte ideal equivalente a 50% do imóvel foi partilhado aos herdeiros: 1) EDUARDO FARHAT, 2) FARHAT FARHAT, 3) ANTONIO FARAT, casado com DESOLINA PAVAN FARAT, 4) LINDA FARHAT ABOU HAMAD, casada com ALERT HANNA ABOU HAMAD, 5) OLGA ABRÃO, 6) SUMARA OYHENART FARHAT e 7) SORAYA OYHENART FARHAT, na proporção de 1/6 da parte ideal inventariada a cada um dos nomeados de nº1 a 5, e metade de 1/6 da parte inventariada, a cada uma das nomeadas sob nº 6 e 7. **Av.04(04/05/2022)**, Penhora exequenda.

**OBS:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.707,04 até 02/05/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 32.504,60, totalizando R\$ 35.211,64 até 02/05/2025.

**OBS:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 364/435, o apartamento é constituído de 03 dormitórios, 01 banheiro, sala, 01 sacada frontal, cozinha, área de serviço e despensa; corredor de circulação interna e hall de acesso a sala. O piso é cerâmico e tacos de madeira (dormitórios, hall de acesso a sala e sala); Azulejos nas paredes: Despensa (integral) / Cozinha e banheiro (meia barra). O gás é encanado para cozinha: apenas para a utilização do fogão; não tem vaga de garagem. O condomínio é dotado de torre única com 06 pavimentos, sendo 06 apartamentos por andar, pavimento térreo e 01 pavimento no 7º andar com uma unidade autônoma (casa do zelador), 02 elevadores (social e serviço) e portaria. A idade estimada é superior a 50 anos.

**OBS:** Consta na matrícula do imóvel como proprietários: FARID MASSAD, casado com GENNY MASSAD e EDUARDO FAHRAT.

**OBS:** Consta, às fls. 138/141, manifestação do inventariante dativo dos ESPÓLIOS dos coproprietários falecidos EDUARDO FARHAT, FARHAR FARHAT e OLGA ABRÃO, Sr. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA, tomando ciência da penhora do imóvel e requerendo que, em caso de arrematação do imóvel para cumprir a obrigação condominial, e efetuado o pagamento da dívida, que seja transferido eventual saldo remanescente aos autos de inventário, processo nº 0623082-18.1994.8.26.0100, que tramita perante a 4ª Vara de Família e Sucessões do Foro local.

**OBS:** Consta às fls. 147/149, 156/158, 247/249 e 260/263, informação de que os bens deixados pelo falecimento do coproprietário ANTONIO FARAT tramita perante a 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro local, processo nº 0346406-85.2009.8.26.0100, o qual se encontra arquivado, tendo sido nomeado como inventariante o Sr. CARLOS FARAT.

**OBS:** Consta às fls. 147/149, 159/166 e 291/292 informação de que os bens deixados pelo falecimento da coproprietária DESOLINA PAVAN FARAT, tramita perante a 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro local, processo nº 1092840-18.2014.8.26.0100, tendo sido nomeada como inventariante a Sra. CAMILA FARAT.

**OBS:** Consta às fls. 147/149, 167/171, 247/249, 280/287, informação de que o processo de inventário dos bens deixados pela coproprietária LINDA FARHAT ABOU HAMAD tramitou perante a 12ª Vara da Família e das Sucessões do Foro local, processo nº 0018175-34.2003.8.26.0100, o qual está extinto, tendo a partilha homologada por sentença, com a transferência aos herdeiros de seus quinhões: SUMARA OYHENART FARHAT, SORAYA IYHENART FARHAT e CARLOS FARAT, pendente de regularização junto ao fólio local.

**OBS:** Consta, às fls. 277/279 e fls. 288/290, informação de que o herdeiro de LINDA FARHAT ABOU HAMAD, Sr. CARLOS FARAT, é interdito, tendo como curadora nomeada, sua filha CAMILA FARAT, conforme ação de interdição, processo nº 1009321-28.2017.8.26.0008, que tramitou perante a 6ª Vara da Família e das Sucessões do Foro local.

**OBS:** Consta às fls. 147/149, 190, 247/249 e 251/258, informação de que o inventário dos bens deixados pelo coproprietário ALBERT HANNA ABOU HAMAD tramitou perante a 10ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Capital, processo nº 0840786-31.1992.8.26.0100, sendo que os bens deixados por ele foram adjudicados pela sua esposa LINDA FARHAT ABOU HAMAD, sendo ela a única herdeira, pendente de regularização junto ao fólio local.

**OBS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (CTN, art. 130, p.u.) e, no caso de imóveis, os débitos condominiais, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 647.332,64 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 119.056,28 (setembro/2024 – Fls. 466-480).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/06/2025 às 11h30min, e termina em 26/06/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 26/06/2025 às 11h31min, e termina em 16/07/2025 às 11h30min.**

**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). 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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

**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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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](mailto: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 a executada SORAYA OYHENART FARHAT, coproprietário ESPÓLIO DE EDUARDO FARHAT, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE DATIVO, DR. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (OAB/SP Nº 100.802), ESPÓLIO DE FARHAT FARHAT, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE DATIVO, DR. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (OAB/SP Nº 100.802), ESPÓLIO DE OLGA ABRÃO, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE DATIVO, DR. GUILHERME CHAVES SANT'ANNA (OAB/SP Nº 100.802), ESPOLIO DE ANTONIO FARAT, NA PESSOA DA CURADORA DO INVENTARIANTE CARLOS FARAT, CAMILA FARAT, ESPÓLIO DE DESOLINA PAVAN FARAT, NA PESSOA DE SEU INVENTARIANTE CAMILA FARAT, SUMARA OYHENART FARHAT, CARLOS FARAT, NA PESSOA DE SUA CURADORA CAMILA FARAT, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiro(a) interessado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO 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 19/10/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 07 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**ADRIANA CARDOSO DOS REIS**  
**JUÍZA DE DIREITO**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1100558-90.2019.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Ingá**  
 Executado: **Soraya Oyhenart Farhat**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, nesta data, afixei no local de costume o edital assinado e aprovado. Nada mais.

Nada Mais. São Paulo, 22 de maio de 2025. Eu, LEANDRO PEREIRA LEITE, Escrevente Técnico Judiciário, assino digitalmente.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca das datas: o Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.portalizuk.com.br](http://www.portalizuk.com.br); A 1ª Praça começa em 23/06/2025 às 11h30min, e termina em 26/06/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 26/06/2025 às 11h31min, e termina em 16/07/2025 às 11h30min.. Tudo dos termos do edital de fls. 523/526 dos autos, com cópia afixada em local de costume.

Nada Mais. São Paulo, 22 de maio de 2025. Eu, LEANDRO PEREIRA LEITE, Escrevente Técnico Judiciário, assino digitalmente.