

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos requeridos **REGINA MARIA OLIVEIRA MONTEIRO - ME** atual denominação **FRANCISCO CHAGAS RAMALHES SOUZA EIRELI** (CNPJ: 11.718.263/0001-57), **ESPÓLIO DE GUILHERME JOSÉ DE OLIVEIRA**, na pessoa de sua administradora e executada **MARIA DE LOURDES SANTOS DE OLIVEIRA** (CPF: 163.262.528-81), herdeiros **LUIZ CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA** (CPF: 014.563.308-02), **REGINA MARIA OLIVEIRA MONTEIRO** (CPF: 060.435.628-55), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE DESPEJO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0087519-43.2019.8.26.0100**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS NAIR S/A** (CNPJ: 60.783.370/0001-74).

O Dr. Rodrigo Galvão Medina, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - UM APARTAMENTO nº 7, localizado no 2º Pavimento ou 1º andar do EDIFÍCIO IRMÃOS OLIVEIRA, situado à Rua Salvador do Valle nºs 44 e 46, VILA FORMOSA, com a área útil de 56,24m<sup>2</sup>, área comum de 10,176m<sup>2</sup>, área total construída de 66,416m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3,67% ou seja 29,71m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 055.228.0024-0. Matrícula nº 67.230 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 67.230, conforme **AV.02(15/12/2020)**, PENHORA EXEQUENDA.

**LOTE 002** - UMA VAGA DE GARAGEM, sob o nº 7, localizada no subsolo do EDIFÍCIO IRMÃOS OLIVEIRA, situado à Rua Salvador do Valle, nº 3, 44 e 46, em VILA FORMOSA, a área útil de 9,90m<sup>2</sup>, a área comum de 1,791m<sup>2</sup>, área total construída de 11,691m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,646% ou seja 5,2305m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 055.228.0024-0. Matrícula nº 67.250 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 67.250, conforme **AV.02(15/12/2020)**, PENHORA EXEQUENDA.

**Débitos tributários:** Até a presente data, 27/03/2025, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo referente ao contribuinte nº 055.228.0024-0.

**O apartamento nº 07 será leilado juntamente com a vaga supra, sendo o valor de avaliação unificado para ambos os lotes 001 e 002.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 441.624,36 (maio/2025).**

**LOTE 003** - UMA VAGA DE GARAGEM sob o nº 15, localizada no subsolo do EDIFÍCIO IRMÃOS OLIVEIRA, situado à Rua Salvador do Valle, nºs 44 e 46, em VILA FORMOSA, a área útil de 9,90m<sup>2</sup>, a área comum de 1,7910m<sup>2</sup>, área total construída de 11,6910m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 0,646%, ou seja 5,2305m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 055.228.0024-0. Matrícula nº 67.258 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 67.258, conforme **AV.02(15/12/2020)**, PENHORA EXEQUENDA.

**Débitos tributários:** Até a presente data, 27/03/2025, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo referente ao contribuinte nº 055.228.0024-0.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 44.162,44 (maio/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 004** - UMA VAGA DE GARAGEM sob o nº 12, localizada no subsolo do Edifício Irmãos Oliveira, situado à Rua Salvador do Valle, nºs 44 e 46, em VILA FORMOSA, a área útil de 9,90m<sup>2</sup>, a área comum de 1,7910m<sup>2</sup>, a área total construída de 11,6910m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,646%, ou seja, 5,2305m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 055.228.0024-**

**0. Matrícula nº 67.255 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 67.255, conforme AV.02(15/12/2020), PENHORA EXEQUENDA.

**Débitos tributários:** não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo referente ao contribuinte nº 055.228.0024-0, podendo ser incluídos débitos até a data da arrematação, sendo de responsabilidade do interessado diligenciar.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 44.162,44 (maio/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBSERVAÇÃO:** Preferencialmente as vagas dos lotes 003 e 004 deverão ser arrematadas em conjunto com os lotes 001 e 002, caso não haja propostas para arrematação em conjunto, será permitida a arrematação individual da vagas. Ainda, em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do **EDIFÍCIOS IRMÃOS OLIVEIRA**, situado na Rua Salvador do Valle, 44 e 46, Vila Formosa, marcada assim a preservação da segurança do condomínio..

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS – R\$ 529.949,24 (MAIO/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.009.785,63 (maio/2020 - Conforme fls. 197 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - começa em 03/07/2025 às 10h50min, e termina em 23/07/2025 às 10h50min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese, quem em 2ª praça o bem poderá ser vendido por preço inferior a 50% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz. O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista.

**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](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 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](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.

Ficam os requeridos REGINA MARIA OLIVEIRA MONTEIRO - ME *atual denominação* FRANCISCO CHAGAS RAMALHES SOUZA EIRELI, ESPÓLIO DE GUILHERME JOSÉ DE OLIVEIRA, na pessoa de sua administradora e executada MARIA DE LOURDES SANTOS DE OLIVEIRA, herdeiros LUIZ CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA e REGINA MARIA OLIVEIRA MONTEIRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 09/06/2020, 09/06/2020. 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, 16/05/2025.

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

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

---

**RODRIGO GALVÃO MEDINA**  
**JUIZ DE DIREITO**