

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **FABIO HERZ** (CPF: 152.094.008-40), **SERGIO HERZ** (CPF: 152.094.018-12), credores **BANCO ORIGINAL S/A** (CNPJ: 92.894.922/0001-08), **BANCO RENDIMENTO S/A** (CNPJ: 68.900.810/0001-38), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/4816-09), **CONDOMÍNIO PRAÇA VILLA LOBOS** (CNPJ: 10.616.042/0001-05), **BOMBONIERES RIBEIRÃO PRETO LTDA** (CNPJ: 46.945.457/0001-70), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceiros interessados **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/4816-09), **EDMILSON ROCHA DE MELO JUNIOR** (Sem Qualificação), **CATARINA MACHADO MENDES CAPELA HERZ** (CPF: 165.826.998-57), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1000534-51.2019.8.26.0004**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**, requerida por **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 06.977.745/0001-91), **VL100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 15.325.439/0001-61), **GHBI PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 05.189.815/0001-84), **BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 00.907.990/0001-46), **CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 62.388.871/0001-81), **TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ: 53.424.198/0001-05), **JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA** (CNPJ: 61.082.335/0001-90), **REPRESENTADAS POR SUA BASTANTE ADMINISTRADORA E PROCURADORA BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP LTDA** (CNPJ: 12.531.515/0001-05).

O Dr. Raphael Garcia Pinto, 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 -O APARTAMENTO nº P-5, localizado no 5º andar, do "EDIFÍCIO PEDRA BONITA", do "CONDOMÍNIO PRAÇA VILLA LOBOS", à Avenida DOUTORA RUTH CARDOSO (conf. Av.13(05/06/2023)), antes à Avenida das NAÇÕES UNIDAS nº 4.797, no 14º subdistrito, Lapa, com a área real privativa coberta edificada de 424,440m2 (da qual 364,340m2 referem-se ao apartamento e 60,100m2 ao depósito nº 23 localizado no 2º subsolo e às vagas nºs 106, 107, 108, 109 e 110 localizadas no 2º subsolo), área real comum coberta edificada de 191,903m2, área real comum descoberta de 150,399m2 e área total de 766,742m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,005182 no terreno descrito na matrícula nº 88.795, na qual sob nº 140 foi registrada a instituição do condomínio e especificação parcial, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.856 no Livro 3 - Auxiliar desta Serventia. **Contribuinte nº 096.127.05887. Matrícula nº 120.745 do 10º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 120745, conforme **Av.3(06/05/2009)**, O terreno onde foi construído o condomínio, acha-se onerado pela servidão perpétua e gratuita, para passagem subterrânea de rede de energia elétrica, instituída em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A. **Av.4(06/05/2009)**, O terreno onde foi construído o condomínio, acha-se onerado pela servidão subterrânea de trânsito e passagem para pedestres e veículos instituída a título oneroso, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 98.230. **Av.6(13/12/2012)**, Contribuinte: 096.127.0588-7. **R.7(13/12/2012)**, A propriedade do imóvel a SERGIO HERZ, casado sob o regime da separação de bens com CATARINA MACHADO MENDES CAPELA HERZ. **Av.9(03/01/2019)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO ORIGINAL S/A, Processo nº 1106606-02.2018, 13ªVC/Capital/SP. **Av.10(21/08/2019)**, Distribuição da presente ação. **Av.11(03/04/2023)**, Penhora exequenda. **Av.13(05/06/2023)**, O trecho da Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS, onde está localizado o imóvel, passou a denominar-se Avenida DOUTORA RUTH CARDOSO. **Av.14(05/06/2023)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO RENDIMENTO S/A, Processo nº 1088960-37.2022.8.26.0100, 2ªVC/Capital/SP. **Av.15(14/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1000446.38.2023.5.02.0021, GAEP (TRT 2ª Região). **Av.16(14/06/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0000783.50.2021.5.09.0011, 11ªVT/Curitiba/PR (TRT 9ª Região). **Av.17(15/08/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1001349.06.2018.5.02.0003, GAEP (TRT 2ª Região). **Av.18(30/08/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0011493.15.2018.5.18.0002, 2ªVT/Goiânia/GO (TRT 18ª Região). **Av.19(01/09/2023)**, Indisponibilidade dos bens e

direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0011467.87.2018.5.18.0011, 11ªVT/Goiânia/GO (TRT 18ª Região). **Av.20(05/03/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1001320.91.2021.5.02.0021, GAEPP (TRT 2ª Região). **Av.20(05/03/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1001320.91.2021.5.02.0021, GAEPP (TRT 2ª Região). **Av.21(02/04/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1000751.18.2022.5.02.0066, GAEPP (TRT 2ª Região). **Av.22(26/04/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1001765.32.2023.5.02.0024, GAEPP (TRT 2ª Região). **Av.23(27/06/2024)**, Arresto do imóvel em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 1179770-24.2023.8.26.0100, 22ªVC/Capital/SP. **Av.24(01/07/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0000496.72.2020.5.05.0031, 31ªVT/Salvador/BA. **Av.25(01/07/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0001124.08.2018.5.09.0003, Setor de Projeto Horizontes/Curitiba/PR (TRT 9ª Região). **Av.26(15/07/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0100123.44.2019.5.01.0080, 80ªVT/Rio de Janeiro/RJ (TRT 1ª Região). **Av.27(26/07/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0000343.49.2019.5.09.0003, Setor de Projeto Horizontes/Curitiba/PR (TRT 9ª Região). **Av.28(28/08/2024)**, Penhora do imóvel em favor do CONDOMÍNIO PRAÇA VILLA LOBOS, Processo nº 1000649-75.2024.8.26.0011, 3ªVC/Pinheiros/SP. **Av.29(26/09/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1001256.69.2020.5.02.0004, GAEPP (TRT 2ª Região). **Av.30(22/10/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0001752.61.2017.5.06.0020, 20ªVT/Recife/PE (TRT 6ª Região). **Av.31(05/11/2024)**, Penhora do imóvel em favor de BOMBONIERES RIBEIRÃO PRETO LTDA, Processo nº 0011799-65.2022.8.26.0100, 22ªVC/Capital/SP. **Av.32(12/11/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0000927.90.2017.5.05.0038, 38ªVT/Salvador/BA (TRT 5ª Região). **Av.33(12/11/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0000478.38.2021.5.07.0006, 6ªVT/Fortaleza/CE (TRT 7ª Região). **Av.34(12/11/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0011441.04.2018.5.18.0007, 7ªVT/Goiânia/GO (TRT 18ª Região). **Av.35(12/11/2024)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0011421.77.2018.5.18.0018, 18ªVT/Goiânia/GO (TRT 18ª Região). **Av.36(29/01/2025)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1000485.57.2021.5.02.0004, GAEPP (TRT 2ª Região). **Av.37(13/02/2025)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 0011513.79.2018.5.18.0010, 10ªVT/Goiânia/GO (TRT 18ª Região). **Av.38(10/04/2025)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de SERGIO HERZ, Processo nº 1000370.14.2023.5.02.0021, GAEPP (TRT 2ª Região).

OBS: Constatam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 44.788,20 até 26/05/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 204.520,49, totalizando R\$ 249.308,69 até 26/05/2025.

OBS: Consta, às fls.667/678, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1179757-25.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, tendo como requerente ITAÚ UNIBANCO S/A. O valor da dívida até 07/2024 é de R\$ 4.419.695,39.

OBS: Consta, às fls.783/788, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0100123-44.2019.5.01.0080, em trâmite perante a 80ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, tendo como requerente EDMILSON ROCHA DE MELO JUNIOR. O valor da dívida é de R\$ 12.189,46.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 6.729.552,09 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.441.622,31 (agosto/2024 – Fls. 713-717).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 15h40min, e termina em 16/07/2025 às 15h40min; 2ª Praça começa em 16/07/2025 às 15h41min, e termina em 05/08/2025 às 15h40min.

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 à 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 - 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 licitantes.

Ficam os executados FABIO HERZ, SERGIO HERZ, bem como os credores BANCO ORIGINAL S/A, BANCO RENDIMENTO S/A, ITAÚ UNIBANCO S/A, CONDOMÍNIO PRAÇA VILLA LOBOS, BOMBONIERES RIBEIRÃO PRETO LTDA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiros interessados ITAÚ UNIBANCO S/A, EDMILSON ROCHA DE MELO JUNIOR, CATARINA MACHADO MENDES CAPELA HERZ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/12/2022. Dos autos consta Agravo de Instrumento nº 2278226-64.2024.8.26.0000, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 29 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

RAPHAEL GARCIA PINTO
JUIZ DE DIREITO