



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 0003267-68.2007.8.26.0152  
**Classe/Assunto:** Execução de Título Extrajudicial  
**Exequente:** ASTRAZENECA DO BRASIL LTDA.  
**Executado:** ASTÚRIAS TURISMO e OUTROS

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ASTÚRIAS TURISMOLTDA. (CNPJ/MF: 49.958.861/0001-76), na pessoa de seu representante legal DÉCIO DA SILVA BUENO (CPF/MF 002.774.369-15), seu cônjuge, se casado for; FREDERICO MARTINS MATOS (CPF/MF 027.798.899-34), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); da coproprietária FRANCIS VALDÍVIA DE MATOS (CPF/MF 402.392.259-53), e seu cônjuge, se casado for; bem como do(s) credor(es) hipotecário UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A (CNPJ/MF 33.700.394/0001-40), bem como, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS (CNPJ/MF 20.971.057/0001-45); expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0003267-68.2007.8.26.0152, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por ASTRAZENECA DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF 60.318.797/0001-00).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). ANDRESSA MARTINS BEJARANO, da 1ª Vara Cível do Foro de Cotia, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica ([www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**BEM:** Apartamento nº 81 localizado no 8º andar ou 9º pavimento do “EDIFÍCIO DO SOL” integrante do empreendimento denominado PORTAL DA CIDADE, situado na Rua Marie Nader Calfat nº 250 e Rua Frederico Guarinon, no bairro do Morumbi, no 29º subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 159,64 m<sup>2</sup> a área comum de divisão não proporcional de 68,868 m<sup>2</sup> correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem coletiva para a guarda de igual números de veículos e armário/depósito indeterminado localizados nos 2º e 1º subsolos, e a área comum de divisão proporcional de 87,296 m<sup>2</sup>. Perfazendo a área total construída de 315,804 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3013% no terreno do condomínio. Matrícula nº 230.605 do 11º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 170.196.0305-9.

Obs.: Embora o imóvel tenha sofrido penhora da parte ideal de 50%, conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quoto-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.

O imóvel possui: Conforme consta no laudo de avaliação de fis. 170/179, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Frederico Guarinon, nº 125, Jardim Ampliação, São Paulo/SP. O apartamento é composto de terraço, lavabo, sala de estar/jantar, sala íntima/TV, 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro, copa/cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de funcionário. A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 585.

#### ÔNUS:

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	230.605	11º CRI de São Paulo/SP		
<b>Inscrição Cadastral nº</b>	170.196.0305-9.			
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV. 06	13/10/1994	Hipoteca		Unibanco - União de Bancos Brasileiros
AV. 12	21/09/2012	Arresto	0080463-63.1996.8.19.0001	Ministério Público
AV. 13	12/11/2018	Penhora	0003267-68.2007.8.26.0152	Astrazeneca do Brasil Ltda

**Valor de avaliação:** R\$ 717.000,00 (03/2022), atualizado para R\$ 877.175,91 (07/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 1.776,75 referente ao exercício de 2025, e não foram encontrados débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 1.483.381,58 (05/2024) de Débitos (fls. 854).

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 02/11/2026 às 14:00hs, e termina em 05/11/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 05/11/2026 às 14:01hs, e termina em 26/11/2026 às 14:00hs.

**3 - 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 75% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente o lance mínimo seria de 50% do valor da avaliação, porém em atenção ao Art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, e, portanto, o deságio de 50% da 2ª Praça será aplicado apenas à cota parte do executado). 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

**4 - 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).

**5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

**6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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.

**7 - 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.

**8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “*propter rem*”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (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. 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, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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.

**9 - 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.

**10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: [contato@leilaoeletronico.com.br](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br). Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

**11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [leilaoeletronico.com.br](http://leilaoeletronico.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.

Fica o requerido: ASTÚRIAS TURISMOLTDA., na pessoa de seu representante legal DÉCIO DA SILVA BUENO, seu cônjuge, se casado for; FREDERICO MARTINS MATOS,



e cônjuge(s), se casado(s) for(em); da coproprietária FRANCIS VALDÍVIA DE MATOS, e seu cônjuge, se casado for; bem como do(s) credor(es) hipotecário UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, bem como, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 12/11/2018 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 2 de julho de 2026.

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

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

\_\_\_\_\_ ANDRESSA MARTINS BEJARANO (JUÍZA)