EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **MINASLUB-DISTRIBUIDORA DE LUBRIFICANTES LTDA** (CNPJ: 05.783.504/0001-49); **JOÃO PAULO OLIVEIRA SOUKI** (CPF: 013.559.996-26); **TULIA BOTELHO PAIXAO** (CPF: 066.191.086-52), credor hipotecário **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A (ATUAL VIBRA ENERGIA S.A)** (CNPJ: 34.274.233/0001-02), terceiros interessados **CONDOMÍNIO MONTEREY COMERCIAL CAIÇARA** (CNPJ: 26.189.582/0001-90), **PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS/MG** (CNPJ: 18.291.351/0001-64); **PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE/MG** (CNPJ: 18.715.383/0001-40), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1071343-30.2023.8.26.0100,** em trâmite na **12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP***,* requerida por **BANCO SAFRA S.A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

A Dra. ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA, MM. Juíza 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)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 01 - LOTE DE TERRENO Nº 204, da quadra 464, zona 036, sub lote 000, com a área de 344,34m², situado na Rua Dois, no Bairro Novo Paraíso, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 19,13mts pela frente com a referida rua; 18,00mts pelo lado esquerdo para a Rua Seis; 18,00mts pelo lado direito para o lote 215; e 19,13mts pelos fundos para a gleba nº 06.

Contribuinte nº 92317 (inscrição imobiliária n° 01.036.00464.00204.00000.0) Matrícula nº 3.984 do 03º CRI de Divinópolis/MG.

OBS 01: Conforme laudo de avaliação perante a prefeitura de Divinópolis consta que o imóvel está localizado na Rua Batido do Sol.

OBS 02: Constam Débitos de IPTU no valor de R$100,73 até 18/09/2026.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 3.984, conforme **AV.01 (27/07/2023)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A, **AV.05 (27/07/2023)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº **5034253-14.2023.8.13.0024**, 32ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, **Av.06 e AV. 08 (16/09/2024)**, Penhora exequenda, **AV.07 (07/11/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº **5003641-45.2023.8.13.0525**, 3ª Vara Cível de Pouso Alegre/MG, **AV.09 (24/04/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº **1071525-16.2023.8.26.0100**.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$110.666,66 (julho/2026) que será atualizada à época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 02 - Sala com área privativa principal/total de 25,45m²; área de uso comum de 38,07m²; área real total de 63,52m², e sua respectiva fração ideal do terreno, com limites e confrontações conforme planta.

Contribuinte nº 825.034A.003.307.2. Matrícula nº 119.774 do 06º CRI de Belo Horizonte/MG.

OBS 01: Conforme a matrícula e o laudo de avaliação, o imóvel corresponde à sala nº 706, de uso comercial localizada na Torre C, integrante do Condomínio Monterey Comercial Caiçara, situado na Avenida Del Rey, nº 111.

Ademais, a matrícula não individualiza vaga de garagem vinculada à unidade, cabendo ao interessado verificar, mediante documentação complementar, a eventual existência e o respectivo direito de uso de vaga de garagem.

OBS 02: Constam Débitos de IPTU no valor de R$1.666,99 até 18/09/2026 e dívida ativa no valor de R$5.952,85, totalizando R$7.619,84 até 18/09/2026.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 119.774, conforme **AV.06 e R.12 (02/09/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **AV.07 e R.10 (20/06/2023)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº **1073033-94.2023.8.26.0100**, 9ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, **AV.08 E R.16 (25/03/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº **5021752-28.2023.8.13.0024,** 17ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, **AV.09 E R.15 (07/02/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº **1071525-16.2023.8.26.0100**, 12ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, **R.11 (26/06/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº **5034212-47.2023.8.13.0024**, 25ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, **R.13 (11/10/2024)** Arresto, Processo nº **1096312-12.2023.8.26.0100**, 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, **AV.14 (07/11/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº **5003641-44.5202.3.81.3052**, 3ª Vara Cível de Pouso Alegre/MG.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$191.666,66 (julho/2026) que será atualizada à época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 1.013.733,59 (dezembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/11/2026 às 13h30min, e termina em 23/11/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 23/11/2026 às 13h31min, e termina em 14/12/2026 às 13h30min.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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, a leiloeira 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 DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (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. 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 o(a) leiloeiro(a) 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 MINASLUB-DISTRIBUIDORA DE LUBRIFICANTES LTDA, JOAO PAULO OLIVEIRA SOUKI, TULIA BOTELHO PAIXAO, credor hipotecário PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A (ATUAL VIBRA ENERGIA S.A), terceiros interessados CONDOMÍNIO MONTEREY COMERCIAL CAIÇARA, PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS, PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/08/2024. 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, 18 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____

ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA
JUÍZA DE DIREITO