

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **LANCHES AVN LTDA. - ME** (nome fantasia: **PANDA EXPRESS VEGETARIANO**) (CNPJ: 59.557.082/0001-12), na pessoa de seu representante legal, **JAMES TIENFA WEN** (CPF: 010.253.333-49), **GENE SHUCHIN WEN** (CPF: 279.522.073-34), **ANERCIA RAIMUNDA FAVACHO DOS SANTOS WEN** (CPF: 458.724.812-68), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1080819-63.2021.8.26.0100 – Ordem nº 1330/2021**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **ATENAS ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS S/S** (CNPJ: 05.380.322/0001-27).

O Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, 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** - O Apartamento nº 43 no 4º pavimento - tipo, do Edifício Georges Gazale, na Rua Manoel da Nóbrega, nº 292, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, com a área privativa de 102,52 m<sup>2</sup>, área comum de 33,77 m<sup>2</sup>, área total de 136,29 m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 1,294181%. **Contribuinte nº 036.003.0952.8. Matrícula nº 47.493 do 1ª CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 549/557, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Manoel da Nóbrega, nº 292, Vila Mariana, São Paulo/SP. Trata-se de Apartamento de padrão médio, que possui a idade aparente de 43 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando reparos simples. O apartamento é composto de sala, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, banheiro social, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 47493, conforme **Av. 08 (08/12/2021) e Av. 09 (03/02/2023)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 25/07/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.261.296,13 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Uma Vaga Indeterminada, com uso de garagem que tão somente para fins de discriminação, identificação, disponibilidade e de registro, que recebeu o nº 67, na garagem situada no 2º subsolo do Edifício Georges Gazale, na Rua Manoel da Nóbrega, nº 292, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, com a área total de 22,42 m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,130840%. **Contribuinte nº 036.003.0997.8** (Conforme Av. 04). **Matrícula nº 47.494 do 1ª CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 47494, conforme **Av. 09 (08/12/2021) e Av. 10 (03/02/2023)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 25/07/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.**

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 93.060,66 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 1.354.356,79 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

### 4 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *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 vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do **Edifício Georges Gazales, na Rua Manoel da Nóbrega, nº 292, Vila Mariana, São Paulo/SP**, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.*

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/09/2024 às 10h00min, e termina em 18/09/2024 às 10h00min; 2ª Praça começa em 18/09/2024 às 10h01min, e termina em 09/10/2024 às 10h00min.**

**6 - 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 50% 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).

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**8 - 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.

**9 - 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 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.

**10 - 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.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o(s) bem(ns), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

**12 - 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.*

**13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

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

Ficam os executados LANCHES AVN LTDA. - ME (nome fantasia: PANDA EXPRESS VEGETARIANO), na pessoa de seu representante legal, JAMES TIENFA WEN, GENE SHUCHIN WEN, ANERCIA RAIMUNDA FAVACHO DOS SANTOS WEN, bem como seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/11/2022. Dos autos constam os Embarços de Terceiro nº 1080974-61.2024.8.26.0100, o Agravo de Instrumento nº 2256657-41.2023.8.26.0000 e o Agravo de Instrumento nº 2219242-87.2024.8.26.0000, todos pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 25 de julho de 2024.

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

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

---

**RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO**  
JUIZ DE DIREITO