

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **ARICANDUVA STRIP CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ: 13.827.466/0001-07), na pessoa de seu representante legal; bem como dos credores **PRISCILA CAMPANHA VARGAS** (CPF: 391.171.308-83), **FERNANDO AUGUSTO BENEDETTI VARGAS** (CPF: 388.849.428-10), **DULCINÉIA LUIZ DAMASCENO** (CPF: 308.163.728-70), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003335-77.2021.8.26.0006 – Ordem nº 1701/2020**, em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO MIX ARICANDUVA II** (CNPJ: 23.941.473/0001-99).

A Dra. Vivian Bastos Mutschaewski, MM. Juíza 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Apartamento nº 1201, localizado no 12º Pavimento do Mix Aricanduva, situado na Avenida Olga Fadel Abarca nº 320, no 38º Subdistrito Vila Matilde, contendo uma área privativa de 51,370 m², a área comum de 35,806 m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga indeterminada), perfazendo uma área total de 87,176 m², sendo deste total 74,853 m² de áreas aprovadas e 12,323 m² em área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,003673. **Contribuinte nº 147.282.1368.3. Matrícula nº 165.725 do 16º CRI da Capital/SP.** **OBS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 316/328, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Olga Fadel Abarca, nº 320, Vila Matilde, São Paulo/SP. Trata-se de apartamento de padrão simples com elevador, que possui a idade física de 10 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 165725, conforme **Av. 04 (26/05/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 05 (30/05/2023)**, PENHORA em favor de PRISCILA CAMPANHA VARGAS e FERNANDO AUGUSTO BENEDETTI VARGAS, Processo nº 0048617-84.2020.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

**OBS¹:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 08/10/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.*

**OBS²:** *Conforme constam as fls. 384/387, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0048617-84.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autores Priscila Campanha Vargas e Fernando Augusto Benedetti Vargas.*

**OBS³:** *Conforme constam as fls. 388, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0008149-06.2019.8.26.0006, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP, tendo como autora Dulcinéia Luiz Damasceno.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 350.551,28 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 6.808,47 (março/2023 – Conforme fls. 221/224 dos autos).

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 22/11/2024 às 14h00min, e termina em 26/11/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 26/11/2024 às 14h01min, e termina em 16/12/2024 às 14h00min.

**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 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).

**7 - 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, 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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC). *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* O bem será alienado 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, bem como de 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.

**14 - 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.

**15 - 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.

Fica a executada ARICANDUVA STRIP CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., na pessoa de seu representante legal; bem como os credores PRISCILA CAMPANHA VARGAS, FERNANDO AUGUSTO BENEDETTI VARGAS, DULCINÉIA LUIZ DAMASCENO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/04/2023. 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, 08 de outubro de 2024.

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

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

---

**VIVIAN BASTOS MUTSCHAEWSKI**  
**JUÍZA DE DIREITO**