



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone: (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1018034-98.2020.8.26.0068**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Comercial Edifício Alpha Park**  
 Executado: **Cristian Jose Darkoubi e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU CRISTIAN JOSE DARKOUBI E OUTRO, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO COMERCIAL EDIFÍCIO ALPHA PARK em face de CRISTIAN JOSE DARKOUBI E OUTRO, PROCESSO Nº 1018034-98.2020.8.26.0068**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro de Barueri, Estado de São Paulo, Dr(a). BRUNO PAES STRAFORINI, na forma da Lei, etc.

O **Dr. BRUNO PAES STRFORINI, MM. Juíz 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:** DOMINIO UTIL da vaga de garagem nº 836, localizada no 8º pavimento do empreendimento denominado Condomínio Edifício Alpha Park, situado na Alameda Araguaia, nº 943, ( Conforme Av.03 - empreendimento denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, localiza-se no Bairro Alphaville) edificado no imóvel nº 09, da quadra nº 08, do lugar denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, assim descrita: possui a área privativa de 9,900m², área comum de 19,658m² e área total de 29,558m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1492% no terreno e nas demais coisas de uso comum. Contribuinte nº 24453.63.35.0178.01.3871. Matrícula nº 156.031 do 1ª CRI de Barueri/SP.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 156031, conforme 07/11/2011, PROPRIETÁRIA DO DOMINIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL. Av.01(07/11/2011), Domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Gerencia Regional, sob o RIP nº 6213.0103998-50. R.02(07/11/2011), PROPRIETÁRIOS DO DOMINIO ÚTIL: CRISTIAN JOSÉ DARKOUBI E DAIANE COPPIO DARKOUBI. Av.03(22/12/2022), O condomínio localiza-se no Bairro Alphaville.

Av.04(22/12/2022), Penhora Exequenda. Av.05(07/02/2024), Indisponibilidade dos bens de CRISTIAN JOSE DARKOUBI, Processo nº 1001362-73.2021.5.02.0205, 5ª VT/Barueri. Av.06(07/02/2024), Indisponibilidade dos bens de DAIANE COPPIO DARKOUBI, Processo nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone: (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

1001362-73.2021.5.02.0205, 5ª VT/Barueri.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 34.634,50 (junho/2025).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002:** DOMINIO UTIL da vaga de garagem nº 837, localizada no 8º pavimento do empreendimento denominado Condomínio Edifício Alpha Park, situado na Alameda Araguaia, nº 943, ( Conforme Av.03 - empreendimento denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, localiza-se no Bairro Alphaville) edificado no imóvel nº 09, da quadra nº 08, do lugar denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, assim descrita: possui a área privativa de 9,900m², área comum de 19,658m² e área total de 29,558m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1492% no terreno e nas demais coisas de uso comum. Contribuinte nº 24453.63.35.0178.01.3881. Matrícula nº 158.568 do 1ª CRI de Barueri/SP.

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 158568, conforme 19/01/2012, PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL. Av.01(19/01/2012), Domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Gerência Regional, sob o nº 6213.0103999-30. R.02(19/01/2012), PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: CRISTIAN JOSE DARKOUBI E DAIANE COPPIO DARKOUBI. Av.03(22/12/2022), O condomínio localiza-se no Bairro Alphaville. Av.04(22/12/2022), Penhora Exequenda. Av.05(07/12/2024), Indisponibilidade dos bens de DAIANE COPPIO DARKOUBI, Processo nº 1001362-73.2021.5.02.0205, 5ª VT/Barueri. Av.06(07/02/2024), Indisponibilidade dos bens de CRISTIAN JOSÉ DARKOUBI, Processo nº 1001362-73.2021.5.02.0205, 5ª VT/Barueri. Av.07(16/05/2025), Penhora em favor de GISLAINE OLIVEIRA DOS SANTOS, Processo nº 1001362-73.2012.5.02.0205, 5ª VT/Barueri.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 34.634,50 (junho/2025).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS** - R\$ 69.269,00 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 26.767,58 (junho/2025 – Fls. 439-440).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 15/08/2025 às 15h20min, e termina em 18/08/2025 às 15h20min; 2ª Praça começa em 18/08/2025 às 15h21min, e termina em 08/09/2025 às 15h20min.

**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 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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** - 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.

**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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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.

**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 CRISTIAN JOSÉ DARKOUBI, DAIANE COPPIO DARKOUBI, bem como os credores GISLAINE OLIVEIRA DOS SANTOS, proprietário do domínio direto UNIÃO FEDERAL- GERENCIA REGIONAL, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 25/11/2022, 25/11/2022 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 04 de agosto de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE BARUERI**

**FORO DE BARUERI**

**4ª VARA CÍVEL**

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**