

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL** de bem imóvel e para intimação do executado **LEO DO ROSÁRIO BOTELHO JUNIOR** (CPF: 876.498.028-68), coproprietária **BEATRIZ PENTEADO BOTELHO** (CPF: 135.200.698-73), credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFACON** (CNPJ: 00.594.164/0001-94), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1005323-95.2019.8.26.0068**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP**, requerida por **BARBOSA & FERNANDES SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 12.326.184/0001-63).

O Dr. Luciano Antonio de Andrade, MM. Juiz 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 - DIREITOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL** - ESCRITÓRIO nº 61, localizado no 6º andar ou 9º pavimento do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFACON**" integrante do empreendimento denominado "Alphaville Centro Industrial e Empresarial", situado na Alameda Madeira, nº 222, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: contam 208,605 m2 de área útil, 95,386 m2 de área comum, perfazendo 303,991 m2 de área total construída, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3170% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. **INSCRIÇÃO CADASTRAL nº 24453.61.60.0852.01.016.1. Matrícula nº 166.215 do 01ª CRI de Barueri/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 166215, conforme **AV.04 (07/06/2019)**, Ação nos autos nº 1005323-95.2019.8.26.0068, pelo juízo 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri - SP, movida por BARBOSA & FERNANDES SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ. 12.326.184/0001-63. **AV.05 (21/10/2019)**, Penhora nos autos nº 1013056-83.2017.8.26.0068, trâmite no 6º Ofício Cível do Foro Central do Município e Comarca de Barueri, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFACON, CNPJ. 00.594.164/0001-94. **AV.06 (07/02/2020)**, Penhora exequenda.

**OBS:** Penhora no Rosto dos autos n.º 1013056-83.2017.8.26.0068, da 6.ª Vara Cível deste mesmo Foro, conforme Fls. 143 - AUTOS; Penhora no rosto destes autos, determinada nos autos 1017885-05.2020.8.26.0068, em andamento da 4ª Vara Cível local (saldo existente em favor de Leo do Rosário Botelho Júnior, até o limite de R\$ 60.315,82 - atualizado até 11/12/2020), conforme Fls. 295 - AUTOS; Penhora no rosto destes autos, oriunda dos autos do processo 5000341-79.2021.4.03.6144, em andamento pela Primeira Vara Federal de Barueri(saldo existente em favor de Beatriz Penteado Botelho, até o limite de R\$ 34.941,05 - atualizado até 03/02/21), conforme **Fls. 363 - AUTOS.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-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.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.589.637,72 (MARÇO/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 513.050,68 (JUNHO/2023 – conforme fls. 620 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/07/2025 às 11h10min, e termina em 29/07/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 29/07/2025 às 11h11min, e termina em 18/08/2025 às 11h10min.**

**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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de**

**avaliação da copropriedária foi recalculado).** 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(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 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@zukerman.com.br](mailto:contato@zukerman.com.br). Para participar acesse [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as 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@portalmazuk.com.br](mailto:contato@portalmazuk.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 o executado LEO DO ROSÁRIO BOTELHO JUNIOR, coproprietária BEATRIZ PENTEADO BOTELHO, bem como os credores CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFACON, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/12/2019. Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento n°s 2179721-09.2022.8.26.0000. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Barueri, 28/03/2025.

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

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

---

**LUCIANO ANTONIO DE ANDRADE**  
**JUIZ DE DIREITO**