

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **MENDES BENTANCOUR PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA.** (CNPJ: 11.899.615/0001-18), na pessoa de seu representante legal; **DÁRIO IGNÁCIO BENTANCOUR SENA** (CPF: 089.660.378-44), seu cônjuge e coproprietária **ELIZABETH MENDES BENTANCOUR SENA** (CPF: 086.104.328-66), **THOMAS MENDES BENTANCOUR** (CPF: 455.806.988-01), seu cônjuge, se casado for, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como dos credores **JÚLIO CÉSAR GARCIA** (OAB/SP Nº 132.679), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1021694-15.2017.8.26.0001**, em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Gislaine Maria de Oliveira Conrado, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Condomínio Slim, situado na Avenida Conceição, nº 797, no 47º Subdistrito - Vila Guilherme, contendo a área privativa coberta de 49,500 metros quadrados, a área comum de 84,599 metros quadrados (sendo 67,133 metros quadrados de área coberta e 17,466 metros quadrados de área descoberta), com a área total de 134,099 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,029063. Cabendo-lhe o direito de estacionar 01 veículo de passeio ou utilitário, 01 vaga individual e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no 1º, 2º e 3º subsolo do edifício. **Contribuinte nº 068.052.0177.2** (Conforme fls. 736 dos autos). **Matrícula nº 67.280 do 17º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 721/731, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Conceição, nº 797, Bairro Vila Guilherme, São Paulo/SP. O apartamento é composto de cozinha, área de serviço, sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte e banheiro. Trata-se de apartamento de padrão médio com elevador, que possui a idade real de 09 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 67280, conforme R. 04 (18/02/2014), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av. 09 (05/01/2022), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1000668-36.2018.5.02.0003, 3ª Vara do Trabalho da Capital/SP. Av. 10 (23/05/2022), PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.**

OBS¹: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2025) no valor de R\$ 899,62 e Dívida Ativa no valor de R\$ 30.462,04, totalizando R\$ 31.361,66 (até 21/08/2025).

OBS²: Conforme constam as fls. 645/649, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre o referido imóvel recaem débitos no valor total de 287.898,89 (atualizado até 09/07/2024).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 416.306,72 (agosto/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.948.405,62 (janeiro/2022 – Conforme fls. 502/503 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

a) Conforme constam as fls. 773/778, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0000054-26.2024.8.26.0001, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, tendo como autor Júlio César Garcia.

b) Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

c) *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.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/10/2025 às 11h00min, e termina em 05/11/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 05/11/2025 às 11h01min, e termina em 26/11/2025 às 11h00min.

7 - 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 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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).

8 - 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).

9 - 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.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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.

11 - 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.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro público fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.* 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.

13 - 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.*

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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 MENDES BENTANCOUR PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA., na pessoa de seu representante legal; DÁRIO IGNÁCIO BENTANCOUR SENA, seu cônjuge e coproprietária ELIZABETH MENDES BENTANCOUR SENA, THOMAS MENDES BENTANCOUR, seu cônjuge, se casado for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como os credores JÚLIO CÉSAR GARCIA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/11/2021. 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, 28 de agosto de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GISLAINE MARIA DE OLIVEIRA CONRADO
JUIZA DE DIREITO