

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **ANTONIO MANUEL FELGUEIRAS NOGUEIRA** (CPF: 010.100.448-69), **CLAUDIA GOMES DA ROCHA** (CPF: 153.144.228-59), credores **ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 07.691.390/0001-32), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **CLAUDIA GOMES DA ROCHA** (CPF: 153.144.228-59), compromissário(a) comprador(a) **ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 07.691.390/0001-32), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1040292-43.2019.8.26.0002**, em trâmite na 9ª **VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO LES JARDINS CHACARA FLORA** (CNPJ: 15.574.798/0001-52).

O(A) Dr(a). **ANDERSON CORTEZ MENDES**, MM. Juiz(a) 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 DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR (vide observações)** -Apartamento nº 22A, localizado no 2º andar do Jardins de Luxemburgo(Torre A), integrante do Condomínio Les Jardins Chácara Flora, situado à rua Belterra, nº 291 (portaria 1) e nº 407(portaria 2), Avenida Washington Luiz e Rua Tapan, no 29ª Subdistrito -Santo Amaro, com a área privativa de 317,650m<sup>2</sup>(já incluída a área de 2,610m<sup>2</sup> correspondente ao hall social e a área de 7,000m<sup>2</sup> correspondente do depósito nº 26 localizado no 2º subsolo); a área comum de 288,621m<sup>2</sup>, já incluída a área referente ao direito ao uso de 04(quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 606,271m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,72792% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob o nº 23 na Matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 08819305968. Matrícula nº 380.880 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 380880, conforme **27/02/2012**, Proprietário: ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Av.04(24/07/2024)**, Penhora Exequenda dos direitos aquisitivos decorrentes do instrumento particular de compromisso de venda e compra de 20/12/2007, ainda não registrado. **Av.05(20/08/2025)**, Penhora dos direitos aquisitivos decorrentes do instrumento particular de compromisso de venda e compra de 20/12/2007, ainda não registrado em favor de CLAUDIA GOMES ROCHA, Processo nº 0012834-31.2020.8.26.0100, 19ª VC/Central. **Av.06(30/09/2025)**, Penhora em favor de CLAUDIA GOMES ROCHA, Processo nº 1084159-13.2024.8.26.0002, 9ª VC/Sto Amaro.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 2.818,19 até 03/03/2026 e dívida ativa no valor de R\$79.912,16, totalizando R\$ 82.730,35 até 03/03/2026.

### **OBSERVAÇÕES:**

**OBS:** As fls, 99 e seguintes, consta o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma, sendo os compromissários compradores ANTONIO MANUEL FELGUEIRAS NOGUEIRA E CLAUDIA GOMES ROCHA, e compromissário vendedor ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS datado de 20/12/2007.

**OBS:** No processo nº 0012834-31.2020.8.26.0100 - 19ª VC/Central, entre ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ANTONIO MANUEL FELGUEIRAS NOGUEIRAS E CLAUDIA GOMES DA ROCHA LTDA, nos termos do acordo homologado, a Arizona ora compromissária vendedora declara as fls, 643 e seguintes que:

*14. As PARTES declaram que a unidade imobiliária em questão (apartamento nº 22, denominado Condomínio Le Jardins, localizado na rua Belterra, 291 São Paulo/SP), **ENCONTRA-SE QUITADA**, não havendo saldo devedor pelos EXECUTADOS no que tange ao preço do imóvel, tanto que as chaves foram entregues aos EXECUTADOS em 09.11.2018, nos termos do quanto exposto às fls. 606/610.*

15. *Acordam as Partes que, em vista da presente composição, obrigam-se os EXECUTADOS a, no prazo de 6 (seis) meses da assinatura do presente acordo, firmar a competente escritura definitiva de venda e compra da unidade imobiliária, além de regularizar débitos de IPTU e taxas condominiais, todos de sua inteira responsabilidade, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), tudo a ser objeto de oportuna execução nestes próprios autos, caso se faça necessário.*

**OBS:** Conforme processo nº 1084159-13.2024.8.26.0002 - 9ª VC/Sto Amaro, as partes CLAUDIA ROCHA FELGUEIRAS NOGUEIRA X ANTONIO MANUEL FELGUEIRAS NOGUEIRA, na fase de cumprimento sentença, os executados na presente ação, celebraram acordo sendo que o presente imóvel na partilha de bens do casal coube a ANTONIO MANUEL FELGUEIRAS NOGUEIRA.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.243.650,28 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 384.645,83 (fevereiro/2026 – Fls. 788-790).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 13/04/2026 às 15h00min, e termina em 16/04/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 16/04/2026 às 15h01min, e termina em 18/05/2026, às 15h00min.**

**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 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** - 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.

**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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão 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 e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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.

**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](mailto: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@portazuk.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 ANTONIO MANUEL FELGUEIRAS NOGUEIRA, CLAUDIA GOMES DA ROCHA, bem como os credores ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PREFEITURA DE SÃO PAULO-SECRETARIA DE FINANÇAS, CLAUDIA GOMES DA ROCHA, compromissário comprador ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/02/2023. 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, 03 de março de 2026.

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

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

---

**ANDERSON CORTEZ MENDES**  
**JUIZ DE DIREITO**