

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **MAGRELLI MODAS SBC LTDA** (CNPJ: 28.643.055/0001-39), **EVERTON LUIS GARCIA FARIZATTO** (CPF: 249.902.658-82), **MICHELE LISNEIVA GARCIA FARIZATTO SCARANELLO** (CPF: 284.924.468-62), **ESPÓLIO DE ARLETE LISNEIVA GARCIA FARIZATTO** (CPF: 518.896.928-91), na pessoa de seu representante legal **EVERTON LUIS GARCIA FARIZATTO** (CPF: 249.902.658-82), **KAREN LISNEIVA GARCIA FARIZATTO** (CPF: 329.378.238-82), **ESPÓLIO DE UMBERTO LUIZ FARIZATTO** (CPF: 522.977.728-15), na pessoa de seu representante legal **EVERTON LUIS GARCIA FARIZATTO** (CPF: 249.902.658-82), credores **GRAND PLAZA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITDA** (CNPJ: 01.201.140/0001-90), terceiro(a) interessado **VILLA DAS ARTES** (CNPJ: 11.817.138/0001-02), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0006122-83.2023.8.26.0564**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, requerida por **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING** (CNPJ: 14.424.018/0001-25), **GUSTAVO PADILHA ADVOGADOS** (CNPJ: 08.951.646/0001-66).

O Dr. PAULO EDUARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA, MM. Juiz 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001** – Apartamento n. 172, localizado no 17º andar do Bloco 1 Edifício Matisse, integrante do empreendimento denominado Villa das Artes, situado na Rua Atibaia, n. 748, Vila Valparaíso, nesta cidade, contendo sala de estar com terraço e sala de jantar conjugadas; 3 dormitórios sendo um deles do tipo suíte, com banheiro privativo; um banheiro social, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de 82,0130 m², área comum de divisão proporcional de 32,9611 m², perfazendo uma área total construída de 114,9740 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0039135 ou 0,39135% ou ainda 14,4017 m². Postando-se o observador na Rua Atibaia e olhando de frente para o referido edifício, dita unidade confronta pela frente com área do condomínio (seu recuo em relação à Rua Atibaia); pelo lado direito de quem da frente o olha, confronta com área do condomínio recuo deste bloco em relação ao bloco 2 Edifício Van Gogh); pelo lado esquerdo com o apartamento nº. 171; e pelos fundos com o hall de circulação do andar. O empreendimento denominado Villa das Artes está assentado em terreno situado na confluência das Rua Atibaia e Tupi, constituído pelos lotes nºs. 26 a 30, 31-A, 31B e 31-C, da quadra nº. 21, da vila valparaíso, com a área de 3.680,00m². e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 36.338 deste registro.

**Contribuinte nº 17.109.146. Matrícula nº 111.716 do 1ª CRI de Santo André/SP.**

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 111716, conforme **Av.09 (25/08/2023)**, outro ônus real, Existência de ação, Processo nº 1011532-38.2023.8.26.0554, 4a. Vara Cível de Santo André, **Av.10 (18/08/2023)**, outro ônus real, Existência de ação, Processo nº 1011534-08.2023.8.26.0554, 1a. Vara Cível de Santo André, **Av.11 (06/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora de 66,666% do imóvel em favor de Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, Processo nº 1011532-38.2023.8.26.0554, 4a. Vara Cível de Santo André, **Av.12 (10/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Box simples nº. 172-A, localizado no 1º. subsolo do empreendimento denominado Villa das Artes, situado na situado na Rua Atibaia, n. 748, Vila Valparaíso, nesta cidade, possuindo a área privativa de 9,9000m²; área comum de divisão proporcional de 1,9894,²; perfazendo uma área total construída de 11,8894m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0002362 ou 0,2362% ou ainda 0,8692m². Confronta pela frente com a área de circulação e de manobras; pelo

lado direito de quem desta olha, com o box nº. 174B; pelo lado esquerdo área de circulação (seu recuo em relação ao Box nº. 172B); e pelo fundos com hall de circulação dos elevadores e caixa de escadarias. O empreendimento denominado Villa das Artes está assentado em terreno situado na confluência das Rua Atibaia e Tupi, constituído pelos lotes nºs. 26 a 30, 31-A, 31B e 31-C, da quadra nº. 21, da vila valparaíso, com a área de 3.680,00m². e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 36.338 deste registro.

**Contribuinte nº 17.109.297. Matrícula nº 111.867 do 1ª CRI de Santo André/SP.**

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 111867, conforme **Av.09 (25/08/2023)**, outro ônus real, Existência de Ação, Processo nº 1011532-38.2023.8.26.0554, 4a. Vara Cível de Santo André, **Av.10 (25/08/2023)**, outro ônus real, Existência de Ação, Processo nº 1011534-08.2023.8.26.0554, 1a. Vara Cível de Santo André, **Av.11 (06/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora de 66,666% do imóvel em favor de Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, Processo nº 1011532-38.2023.8.26.0554, 4a. Vara Cível de Santo André, **Av.12 (10/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003** - Box simples nº. 172-B, localizado no 1º. subsolo do empreendimento denominado Villa das Artes, situado na situado na Rua Atibaia, n. 748, Vila Valparaíso, nesta cidade, possuindo a área privativa de 9,9000m²; área comum de divisão proporcional de 1,9894,²; perfazendo uma área total construída de 11,8894m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0002362 ou 0,2362% ou ainda 0,8692m². Confronta pela frente com a área de circulação e de manobras; pelo lado direito de quem desta olha, com área de circulação (seu recuo em relação ao Box nº. 172A); e pelo esquerdo com o Box nº. 173ª; e pelos fundos com hall de circulação (seu recuo da caixa de escadarias e com o respectivo hall de circulação). O empreendimento denominado Villa das Artes está assentado em terreno situado na confluência das Rua Atibaia e Tupi, constituído pelos lotes nºs. 26 a 30, 31-A, 31B e 31-C, da quadra nº. 21, da vila valparaíso, com a área de 3.680,00m². e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 36.338 deste registro.

**Contribuinte nº 17.109.298. Matrícula nº 111.868 do 1ª CRI de Santo André /SP.**

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 111868, conforme **Av.09 (25/08/2023)**, outro ônus real, Existência de ação, Processo nº 1011532-38.2023.8.26.0554, 4a. Vara Cível de Santo André , **Av.10 (25/08/2023)**, outro ônus real, Existência de ação, Processo nº 1011534-08.2023.8.26.0554, 1a. Vara Cível de Santo André , **Av.11 (06/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora de 66,666% do imóvel em favor de Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, Processo nº 1011532-38.2023.8.26.0554, 4a. Vara Cível de Santo André , **Av.12(10/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**ENDEREÇO DOS BENS:** Rua Tupi nº 299 (entrada principal), Vila Valparaíso, na Cidade de Santo André – SP. Conforme laudo de avaliação de fls. 405.

**OBS:** Não foi possível o levantamento de débito junto a prefeitura local, ante as desatualizações do contribuinte junto a matrícula.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS - R\$ 710.000,00 (janeiro/2026 – Conforme laudo de avaliação de fls. 404/433).**

**AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS - R\$ 734.912,29 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.530.645,96 (novembro/2025, fls. 379/384).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/10/2026 às 11h00min, e termina em 30/10/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 30/10/2026 às 11h01min, e termina em 19/11/2026 às 11h00min.**

**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 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).

**6 - PAGAMENTO** - O preço dos bens arrematados 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).

**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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 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 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 o(a) leiloeiro(a) 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 o(s) requerido(s) MAGRELLI MODAS SBC LTDA, EVERTON LUIS GARCIA FARIZATTO, MICHELE LISNEIVA GARCIA FARIZATTO SCARANELLO, ESPÓLIO DE ARLETE LISNEIVA GARCIA FARIZATTO, KAREN LISNEIVA GARCIA FARIZATTO, ESPÓLIO DE UMBERTO LUIZ FARIZATTO, bem como os credores GRAND PLAZA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITDA, terceiro(a) interessado VILLA DAS ARTES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 29/11/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 31 de agosto de 2026.

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

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

\_\_\_\_\_  
PAULO EDUARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA  
JUIZ DE DIREITO