

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX VILA PRUDENTE / SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos requeridos **ARLETTE MARDINOTTO** (CPF: 305.996.788-10), **MAGALI MARDINOTTO DE FREITAS** (CPF: 087.357.478-89), **CRISTIANE MARDINOTTO FERRADOR** (CPF: 261.128.708-27), **ANA PAULA MARDINOTTO SÓCIO** (CPF: 256.645.898-76), **LIGIA MARIA MARDINOTTO** (CPF: 147.352.958-10), extraída dos autos da AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO, promovida por **CARLOS ANTONIO MARDINOTTO JÚNIOR** (CPF: 038.340.928-43). PROCESSO: **0008343-21.2024.8.26.0009**.

A **DRA. FABIANA PEREIRA RAGAZZI**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **RENATA FRANKLIN SIMÕES - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma eletrônica **FRANKLIN LEILÕES ([www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br))**, em **1ª Praça com início no dia 30/07/2026 às 11:00 horas e com término no dia 03/08/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 03/08/2026 às 11:01 horas e com término no dia 28/08/2026 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**BEM: MATRÍCULA 96.213 – O APARTAMENTO Nº 121**, localizado no 12º andar do Bloco B do Edifício Residencial Bela Vista, situado à rua Falchi Giannini nº 311, 26º subdistrito da Vila Prudente, com área real privativa de 72,05m², área real comum de 21,719m², área real total de 93,769m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,6494%. Matrícula nº 96.213 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 100.024.0424-8. **MATRÍCULA 80.683 – VAGA Nº 74**, localizado no subsolo, do Edifício Residencial Bela Vista, situado à rua Falchi Giannini, nº 311, 26º subdistrito Vila Prudente, com área real privativa de 10,00m², área real comum de 10,643m², área real total de 20,643m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,809%. Contribuinte nº 100.024.0208-3. **Avaliação (fls.85-94)**: R\$ 511.000,00 em janeiro/2026. **Ocupação**: o imóvel encontra-se ocupado. **Conforme Laudo de Avaliação**: O apartamento possui 03 (três) dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 (dois) banheiros com 01 (uma) vaga de garagem. são 73m² de área privativa e 21m² de área comum, totalizando 94m² de área total. Após vistoria, verificamos que o apartamento foi recém reformado, as portas foram trocadas e o imóvel pintado. **Localização**: R. Rua Falchi Giannini nº 311 – Vila Prudente - SP.

**ÔNUS:** Nada Consta na referida Matrícula. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

**O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.**

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM** – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 523.211,00** (maio/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 313.927,00** (maio/2026).

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS:** O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

**DA ARREMATÇÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

**Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até **30** parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lanço, limitada a cinco salários mínimos.

**ATRASO DAS PARCELAS:** No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE:** Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e 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.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 9.8817-4109 ou e-mail: [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br).

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DRA. FABIANA PEREIRA RAGAZZI**

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente - SP