

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **AQUARIUS FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA.** (CNPJ: 96.253.091/0001-46), **LAVY INDUSTRIAL E MERCANTIL LTDA.** (CNPJ: 50.431.915/0001-20), na pessoa de seus representantes legais, **BETTINA ESSES** (CPF: 183.969.768-72), **YOUSSEF ESSES** (CPF: 046.244.088-53), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos coproprietários **ESPÓLIO DE FARDO ESSES**, representado por seus herdeiros e/ou sucessores **ALBERT ESSES** (CPF: 769.495.248-20), seu cônjuge **HABIBE ESSES** (CPF: 755.932.118-68), **FORTUNEE HARARI** (RG: 3.084.321), seu cônjuge **MOISE HARARI** (CPF: 006.409.728-53), **ESPÓLIO DE EZRA ESSES**, representado por seus herdeiros e/ou sucessores **ISAAC ABRAHAM ESSES** (CPF: 148.946.208-20), **FRIDA ESSES DE ANDRADE** (CPF: 143.675.278-75), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003451-93.2001.8.26.0100 – Ordem nº 64/2001**, em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **LOJA DE MÓVEIS CASARÃO LTDA. ME** (CNPJ: 64.534.167/0001-15).

A Dra. Tônia Yuka Koroku, MM. Juíza 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Apartamento nº 189, localizado no 8º pavimento tipo do Edifício Golden Beach Residence Service, sito à Rua Benjamin Constant nº 201, na cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área privativa de 64,18 m², a área comum de 31,74 m², encerrando a área total de 95,92 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente à 0,514.875% do todo; confrontando pela frente de quem de dentro olha, com o terreno do próprio condomínio; à esquerda parte com os poços de elevador e hall social e parte com o apartamento tipo de final 0; à direita com o apartamento tipo de final 8; e, pelos fundos parte com os poços de elevador e hall social e parte com o hall de circulação do pavimento. **Contribuinte nº 0.0030.001.047. Matrícula nº 65.107 do CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 65107, conforme **Av. 04 (23/10/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 12,50%.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Guarujá/SP, em 07/05/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.**

**AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 407.929,84 (abril/2024- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Apartamento nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento, parte da frente, do Edifício Majorca, situado na Rua São Vicente de Paulo, nº 645, 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área útil ou exclusiva de 233,3510 m² e a área comum de 108,7650 m², totalizando a área construída de 342,1160 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,39458% no terreno do edifício, competindo-lhe ainda, o direito ao estacionamento de um automóvel de passeio na garagem coletivo localizada no subsolo do edifício. **Contribuinte nº 020.091.0284.3. Matrícula nº 126.431 do 2º CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 126431, conforme **Av. 02 (26/10/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL DE 12,50%.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 07/05/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.**

**AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.887.649,25 (abril/2024- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 2.295.579,09 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 21/06/2024 às 15h50min, e termina em 26/06/2024 às 15h50min; 2ª Praça começa em 26/06/2024 às 15h51min, e termina em 16/07/2024 às 15h50min.

**5 – OBSERVAÇÃO:** *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 - 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 93,75% 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).

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU e de Condomínio que recaem sobre os imóveis poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem".** Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

**12 - 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.*

**13 - 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - 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.

Ficam os executados AQUARIUS FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA., LAVY INDUSTRIAL E MERCANTIL LTDA., na pessoa de seus representantes legais, BETTINA ESSES, YOUSSEF ESSES, seus cônjuges, se casados forem, bem como os coproprietários ESPÓLIO DE FARDO ESSES, *representado por seus herdeiros e/ou sucessores* ALBERT ESSES, seu cônjuge HABIBE ESSES, FORTUNEE HARARI, seu cônjuge MOISE HARARI, ESPÓLIO DE EZRA ESSES, *representado por seus herdeiros e/ou sucessores* ISAAC ABRAHAM ESSES, FRIDA ESSES DE ANDRADE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/10/2023. 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, 07 de maio de 2024.

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

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

---

**TÔNIA YUKA KOROKU**  
**JUÍZA DE DIREITO**