

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DE AQUISIÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS** de bem imóvel e para intimação do Executado **SERGIO MOTOSHIMA** CPF: 044.117.198-27, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário **BANCO ITAÚ S/A** CNPJ: 60.701.190/0001-04, a credora tributária **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** CNPJ: 44.959.021/0001-04, os terceiros interessados **JOSÉ ANTONIO MOLINA** CPF: 032.374.298-05 (titular do domínio), **CARLOS EDUARDO CARDACCI** CPF: 215.759.668-24 (cedente dos direitos), **JORGE DA SILVA** CPF: 133.887.048-30 (credor de José Antonio Molina), seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cobrança de Condomínio (Cumprimento de Sentença), **Processo nº 0003012-52.2011.8.26.0223**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE TENERIFE** (CNPJ: 66.509.845/0001-15).

O(A) Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Justo, 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 DE AQUISIÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS** - Apartamento de cobertura nº 51, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Ilha de Tenerife, situado na Rua José da Silva Rainho nº 361, no loteamento denominado Jardim Las Palmas, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil de 170,81m<sup>2</sup>, a área comum de 63,46m<sup>2</sup>, incluindo a vaga de garagem, encerrando a área total construída de 234,27m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio, de 10,40% do todo, confrontando, visto do hall que sai do elevador, na frente com o referido hall, poço de iluminação, escadaria e apartamento nº 52, do lado direito com área de recuo de fundos da construção, do lado esquerdo com área de recuo de frente da construção e nos fundos com área de recuo lateral esquerda da construção; cabendo-lhe ainda o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício, individual e indeterminada, com o auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 1.0132.007.021. Matrícula nº 72.435 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 72.435, conforme **R.05 (14/04/1999)** registro para constar que José Antonio Molina deu o imóvel objeto da presente matrícula em primeira, única e especial hipoteca ao Banco Itaú S/A. **Av.08 (12/11/2014)** averbação para constar penhora do imóvel pertencente à José Antonio Molina em favor de Jorge da Silva, Processo nº 0000055.51-2014.5.02.0301 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarujá/SP. **Av.09 (25/09/2023)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de José Antonio Molina, Processo nº 0202000-14.2001.5.02.0441 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP.

**OBS:** Conforme petição de fls. 922/944 dos autos, constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 551.345,80 até 31/05/2023.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 715.953,06 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 410.407,55 (abril/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/05/2024 às 15h40min, e termina em 04/06/2024 às 15h40min; 2ª Praça começa em 04/06/2024 às 15h41min, e termina em 24/06/2024 às 15h40min.**

**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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado.

**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 do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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** - 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. 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 telefone 3003-0677 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o executado SERGIO MOTOSHIMA, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário BANCO ITAÚ S/A, a credora tributária PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, os terceiros interessados JOSÉ ANTONIO MOLINA, CARLOS EDUARDO CARDACCI, JORGE DA SILVA, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/05/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá/SP, 04 de abril de 2024.

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

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

---

**RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO**  
**JUIZ DE DIREITO**