

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do requerido **GAFISA S/A** (CNPJ: 01.545.826/0001-07), credores **RICARDO HOSSEPIAN FERREIRA** (CPF: 309.050.548-73), **LILIAN DE FREITAS ROCHA** (CPF: 270.997.488-66), **RICARDO PEDROSO GRANERO** (CPF: 371.182.338-62), **ANA CAROLINA DA SILVA GORGULHO** (CPF: 052.094.006-70), **RAFAEL GORGULHO** (CPF: 217.606.398-85), **MONACO, PATAH, ENDO, AGUIAR E ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 58.098.989/0001-06), **DALNEY KOBASHIGAWA** (CPF: 118.331.278-46), **VANESSA BARBOSA VASQUEZ KOBASHIGAWA** (CPF: 272.267.418-14), **GAFISA HI GUACA** (CNPJ: 27.565.285/0001-64), **RICARDO LEANDRO OLIVEIRA** (CPF: 293.385.858-40), **ANA PAULA DAMASIO FREGUGLIA** (CPF: 378.292.328-65), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0002583-49.2023.8.26.0002**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **JOSÉ TARCÍSIO DE CASTRO JUNIOR** (CPF: 261.407.338-55).

O Dr. SERGIO LUDOVICO MARTINS, MM. Juiz 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** - O APARTAMENTO SOB Nº 11, localizado no 1º Pavimento do BLOCO B, BLOCO VIEW, integrante do empreendimento imobiliário denominado GAFISA HI GUACÁ, situado à Avenida do Guacá, nº 116, no 8º Subdistrito Santana, contendo a área privativa de 56,960m<sup>2</sup>, a área comum de 52,654m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 109,614m<sup>2</sup> e correspondendo à fração ideal de 0,005209 do terreno; cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista/garagista, localizada na garagem coletiva do condomínio no 3º, 2º ou 1º subsolos. **Contribuinte nº 071.220.0280.2. Matrícula nº 151.163 do 3º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 151163, conforme **Av.11 (25/05/2023)**, Penhora exequenda. **Av.12 (04/01/2024)**, Penhora do Imóvel em favor de Dalnei Kobashigawa, e Vanessa Barbosa Vasquez Kobashigawa, Processo nº 0049730-39.2021.8.26.0100, 26a. Vara Cível do Foro Central. **Av.13 (11/06/2024)**, Penhora do imóvel em favor de Ana Carolina da Silva Gorgulho, Rafael Gorgulho, e Monaco, Patah, Endo, Aguiar e Advogados Associados, Processo nº 0060187-62.2023.8.26.0100, 13a. Vara Cível do Foro Central. **Av.14 (27/08/2024)**, Penhora do imóvel em favor de Gafisa Hi Guaca, Processo nº 1136495-25.2023.8.26.0100, 31a. Vara Cível do Foro Central. **Av.16 (31/10/2024)**, Penhora do imóvel em favor de Ricardo Leandro Oliveira, e Ana Paula Damasio Freguglia, Processo nº 0004578-94.2023.8.26.0100, 34ª Vara Cível do Foro Central.

**OBS<sup>1</sup>:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.855,00 até 01/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 14.254,99, totalizando R\$ 16.109,99 até 01/11/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS: fls. 226 processo 0024003-47.2022.8.26.002, perante ao Juizado Cível de Santo Amaro-SP; fls. 253/256 processo 1071552-0.2023.8.26.0002, perante a 4ª Vara Cível de Santo Amaro - SP; e fls. 285 processo 0060187-62.2023.8.26.0100, perante a 13ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 487.911,01 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 31.973,85 (março/2023, fls. 49/52).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 24/01/2025 às 11h50min, e termina em 28/01/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 28/01/2025 às 11h51min, e termina em 18/02/2025 às 11h50min.

**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 à 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** - 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 àquele 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](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 e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ªPraça.

**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@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.

Fica o requerido GAFISA S/A, bem como os credores RICARDO HOSSEPIAN FERREIRA, LILIAN DE FREITAS ROCHA, RICARDO PEDROSO GRANERO, ANA CAROLINA DA SILVA GORGULHO, RAFAEL GORGULHO, MONACO, PATAH, ENDO, AGUIAR E ADVOGADOS ASSOCIADOS, DALNEY KOBASHIGAWA, VANESSA BARBOSA VASQUEZ KOBASHIGAWA, GAFISA HI GUACA, RICARDO LEANDRO OLIVEIRA, ANA PAULA DAMASIO FREGUGLIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/03/2023. 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, 08 de novembro de 2024

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

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

---

**SERGIO LUDOVICO MARTINS**  
**JUIZ DE DIREITO**