

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE JOÃO HENRIQUE ALVES DOS SANTOS** (CPF: 304.057.188-53), na pessoa de seus herdeiros Henrique Freitas dos Santos e Izabel Cristina Lopes Freitas dos Santos, **HENRIQUE FREITAS DOS SANTOS** (CPF: 253.941.388-93), **IZABEL CRISTINA LOPES FREITAS DOS SANTOS** (CPF: 052.025.938-64), seus cônjuges se casados forem, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1002677-11.2014.8.26.0223/01**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **MAURO KORAICHO** (CPF: 107.024.048-61) e **GISELE ADRIANA MARTINS KORAICHO** (CPF: 181.750.548-32).

O Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Lote 24 da Quadra E (desmembrado de área maior), do Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, medindo o referido terreno que tem o formato de um polígono irregular de 5 lados, 12,00m em curva de frente para a Rua Dr. Roberto Vinhas (antiga Rua 2); pelos fundos com dois segmentos retos, um com 9,00m, outro com 18,30m, pelo lado direito de quem olha do terreno para a rua, mede 35,80m e pelo lado esquerdo mede 30,50m, a diagonal que une o canto esquerdo localizado no alinhamento da rua e o canto inferior do lado direito mede 38,00m, e a diagonal que une o canto direito localizado no alinhamento da rua e o canto inferior do lado esquerdo mede 36,00m; confronta pela frente com a Rua Dr. Roberto Vinhas e o jardim nº 4 localizado no lado oposto da rua; pelos fundos com remanescente do terreno de propriedade de Marcos Keutenedjian e sua mulher ou sucessores, os quais confrontam com a Rua 1, pelo lado direito, com remanescentes de Marcos Keutenedjian e sua mulher ou sucessores, os quais confrontam com a Rua Dr. Roberto Vinhas, pelo lado esquerdo com remanescente de terreno de propriedade de Marcos Keutenedjian e sua mulher ou sucessores, os quais confrontam com terrenos designados a Jardim 6, encerrando a área de 640,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 1-0012-024-000. Matrícula nº 59.610 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 59.610, conforme **Av.01 (29/01/2009)** averbação para constar que a Rua 2 é atualmente denominada Rua Dr. Roberto Vinhas. **AV.08 (21/09/1977)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 146.405,66 até 10/05/2024.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Lote 11 da Quadra E do loteamento denominado Jardim Astúrias, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, medindo 10,00m de frente em curva para a Rua Dr. Roberto Vinhas (antiga Rua Dois), pelos fundos com dois segmentos retos, mede um com 24,00m e outro com 34,50m, pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, mede 35,50m, pelo lado esquerdo mede 38,20m e a diagonal que une as extremidades finais do lado esquerdo e do lado direito mede 34,50m, a linha que une o canto esquerdo do alinhamento da rua e o ponto de união das divisas do fundo, mede 58,00m e a linha que une o canto direito do alinhamento da rua e o ponto de união das divisas do fundo, mede 59,25m, encerrando a área de 1.176,00m<sup>2</sup> aproximadamente; confronta pela frente com a curva formada pela Rua Dr. Roberto Vinhas; pelos fundos com terrenos remanescentes de Marcos Keutenedjian e sua mulher Anna Silva Keutenedjian e Jardim nº 6; pelos lados direito e esquerdo com terrenos remanescentes de Marcos Keutenedjian e sua mulher Anna Silva Keutenedjian, os quais fazem frente para as Rua Dr. Roberto Vinhas e Um. **Contribuinte nº 1-0012-011-000. Matrícula nº 59.611 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 59.611, conforme **AV.07 (23/06/2020)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 346.653,72 até 10/05/2024.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel de 409 à 484 dos autos, o Lote 11 e Lote 24 da Quadra E estão situados à Rua Dr. Roberto Vinhas s/n, Loteamento Jardim Astúrias, Guarujá/SP, CEP: 11420-110.

**OBS<sup>2</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 870.327,84 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 775.241,74 (fevereiro/2022).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/01/2025 às 14h10min, e termina em 27/01/2025 às 14h10min; 2ª Praça começa em 27/01/2025 às 14h11min, e termina em 17/02/2025 às 14h10min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado (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.

**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 a 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** - 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](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 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.

**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](mailto: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 os executados ESPÓLIO DE JOÃO HENRIQUE ALVES DOS SANTOS, na pessoa de seus herdeiros Henrique Freitas dos Santos e Izabel Cristina Lopes Freitas dos Santos, HENRIQUE FREITAS DOS SANTOS, IZABEL CRISTINA LOPES FREITAS DOS SANTOS, seus cônjuges se casados forem, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/06/2020. 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, 12 de novembro de 2024.

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

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

---

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