

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação executada **JANAÍNA AQUINO BARBOSA** (CPF: 000.619.635-77), seu cônjuge, se casada for, bem como dos credores **RED PARK SANTOS ESTACIONAMENTO LTDA.** (CNPJ: 68.016.252/0001-42), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Execução Hipotecária, **Processo nº 1034106-75.2016.8.26.0562 – Ordem nº 1631/2016**, em trâmite na **12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE JOSÉ DE SOUZA**, representado por sua inventariante **RENATA COELHO DE SOUSA CASTELLI** (CPF: 252.206.508-40).

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, 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** - Lote nº 11 da quadra H do loteamento denominado Vila Alice, situado no distrito de Vicente de Carvalho, comarca de Guarujá/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Pará (antiga Rua IX - Conforme Av. 01); 43,25 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos 10,00 metros, confrontando de um lado com o lote nº 10, de outro com o lote nº 12, e nos fundos com o lote nº 26, todos da mesma quadra, encerrando a área de 432,50 metros quadrados. **Contribuinte nº 5.0037.026.000. Matrícula nº 93.123 do CRI de Guarujá/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 221/230, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Pará, nº 255, Vila Itapema, Vicente de Carvalho, Guarujá/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado uma Casa Assobradada (edificação não levada a registro). A casa é composta com sala, sala de jantar, cozinha, escritório, sala de TV, sala de jogos, lavabo, 04 (quatro) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com banheira de hidromassagem, banheiro social, lavanderia, área de lazer com piscina e churrasqueira e banheiro de serviço. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 93123, conforme **R. 05 (29/03/2012)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. **Av. 06 (23/05/2014)**, PENHORA em favor de RED PARK ESTACIONAMENTO LTDA., Processo nº 0007754-05.2013.8.26.0562 (257/2013), 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **Av. 07 (20/02/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

**OBS<sup>1</sup>:** *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2025) no valor de R\$ 881,33 e Dívida Ativa no valor de R\$ 286.442,47, totalizando R\$ 287.323,80 (até 23/01/2025).*

**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 DO IMÓVEL - R\$ 963.865,06 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 556.947,62 (março/2024 – Conforme fls. 254/255 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/03/2025 às 14h50min, e termina em 31/03/2025 às 14h50min; 2ª Praça começa em 31/03/2025 às 14h51min, e termina em 22/04/2025 às 14h50min.**

**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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao Crédito Hipotecário, devidamente atualizado até a data do leilão (Art. 6º da Lei 5.741/71), ou na hipótese de

ser superior ao valor de Avaliação, aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, 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** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 as 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 DA LEILOEIRA** - 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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, gozará de preferência em razão de se tratar de garantia real, inobstante eventuais débitos de IPTU, foro e laudêmio, quando for o caso, serão sub-rogados no produto da venda nos termos do Art. 130, parágrafo único do CTN (mediante apresentação de extrato pelo

arrematante ao MM. Juízo da causa). 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 pela 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 NCPC). 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**15 - 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 a executada JANAÍNA AQUINO BARBOSA, seu cônjuge, se casada for, bem como os credores RED PARK SANTOS ESTACIONAMENTO LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 15/03/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos, 23 de janeiro de 2025

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

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

---

**RODRIGO GARCIA MARTINEZ**  
**JUIZ DE DIREITO**