



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JACUPIRANGA

FORO DE JACUPIRANGA

1ª VARA

Avenida Presidente Kennedy, 299, ., Centro - CEP 11940-000, Fone: 13 3864-7109, Jacupiranga-SP - E-mail: jacup1@tj.sp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1001701-14.2016.8.26.0294**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**  
 Exequente: **Fábio Azambuja Filho e outro**  
 Executado: **Debora Albertina de Fagundes Capobianco e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **DÉBORA ALBERTINA FAGUNDES CAPOBIANCO** (CPF: 610.483.488-49), seu cônjuge **FLÁVIO CAPOBIANCO** (CPF: 004.285.158-00), o credor **EDIFÍCIO TIA DEDE** (CNPJ: 10.433.922/0001-46), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 1001701-14.2016.8.26.0294, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACUPIRANGA/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE FÁBIO DE AZAMBUJA FILHO**, representado por sua inventariante **BERNADETE DE LOURDES AZAMBUJA** (CPF: **236.233.818-53**) e **CARLOS ALBERTO CAMPANATI** (CPF: 901.138.618-34).

O Dr. **BRUNO ROCHA JULIO**, 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 - Apartamento nº 31 e 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Tia Dede, sito à Rua Alberto Quatrini Bianchi nº 365 (antiga Rua Seis), município, distrito e comarca de Guarujá/SP, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada e apartamento 32, de um lado com o espaço da área de recuo lateral direito e nos fundos com o espaço da área de recuo, do lado esquerdo com o apartamento nº 32, com o hall de circulação e o hall de entrada, possuindo a área útil de 127,38m², a área comum de 55,85m², e a área total de 183,23m², correspondendo-lhe a fração ideal de 21,72% no terreno e partes comuns do edifício. Contribuinte nº 3.0150.001.007. Matrícula nº 22.767 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 22.767, conforme Av.11 (22/03/2022) averbação para constar penhora exequenda. Av.12 (16/08/2022) averbação para constar penhora do imóvel em favor do Edifício Tia Dede, Processo nº 1008670-88.2021.8.26.0223 da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP.

OBS¹: Constam débitos em Dívida Ativa no valor de R\$ 3.114,34 até 27/02/2025.

OBS²: A penhora descrita na Av.12 (16/08/2022) se refere a cobrança de débitos condominiais no valor de R\$ 14.765,76, atualizado até 15/07/2024.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JACUPIRANGA

FORO DE JACUPIRANGA

1ª VARA

Avenida Presidente Kennedy, 299, ., Centro - CEP 11940-000, Fone: 13 3864-7109, Jacupiranga-SP - E-mail: jacup1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** - R\$ 400.000,00 (março de 2023).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL** - R\$ 430.043,65 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

LOTE 002 - O lote de terreno sob nº 5-A da quadra 62 do loteamento denominado Jardim Vígínia, na Enseada da Ilha de Santo Amaro, nesta cidade e comarca de Guarujá/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Av. Canal Atual Av. Professor J.B. Julião, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma extensão da frente, encerrando a área total de 250,00 metros quadrados e confrontando pelo lado direito de quem da citada Avenida olha o terreno com o lote nº 6, pelo lado esquerdo, com o lote nº 5 e pelos fundos com o lote nº 7, todos da mesma quadra. Contribuinte nº 3.0320.006.000. Matrícula nº 02.900 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 02.900, conforme Av.02 (22/03/2022) averbação para constar penhora exequenda.

OBS<sup>1</sup>: Constam débitos em Dívida Ativa no valor de R\$ 28.924,84 até 27/02/2025.

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.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** - R\$ 480.000,00 (março de 2023).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL** - R\$ 516.052,39 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

LOTE 003 - O lote de terreno sob nº 6 da quadra 62 do loteamento denominado Jardim Virginia, na Enseada da Ilha de Santo Amaro, nesta cidade e comarca de Guarujá/SP, medindo 6,27 metros de frente para a Av. Canal, Atual Av. Professor J.B. Julião, faz esquina entre esta Avenida e a Rua Doze, atual Rua Antonio Del Nero, com 14,00 metros em curva; no alinhamento da Rua Doze mede 15,84 metros, pelo lado esquerdo de quem da citada Avenida olha para o terreno, mede 25,00 metros, onde faz divisa com o lote 5-A e pelos fundos, mede 11,33 metros, onde divide com o lote nº 7, lotes confinantes todos da mesma quadra, encerrando a área total de 319,00 metros quadrados. Contribuinte nº 3.0320.007.000. Matrícula nº 02.901 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 02.901, conforme Av.02 (22/03/2022) averbação para constar penhora exequenda.

OBS<sup>1</sup>: Constam débitos em Dívida Ativa no valor de R\$ 135.822,11 até 27/02/2025.

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.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** - R\$ 612.000,00 (março de 2023).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL** - R\$ 657.966,79 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JACUPIRANGA

FORO DE JACUPIRANGA

1ª VARA

Avenida Presidente Kennedy, 299, ., Centro - CEP 11940-000, Fone: 13 3864-7109, Jacupiranga-SP - E-mail: jacup1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

LOTE 004 - O lote de terreno sob nº 7 da quadra 62 do loteamento denominado Jardim Virginia, na Enseada da Ilha de Santo Amaro, nesta cidade e comarca de Guarujá/SP, medindo 10,16 metros de frente para a Rua Doze atual Rua Antonio Del Nero; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 38,14 metros, onde faz divisa com os lotes nºs 8, 9, 9-A e 10, pelo lado esquerdo mede 39,94 metros, onde faz divisa com o los lotes nºs 6, 5-A, 5 e 4, tendo nos fundos uma extensão de 10,00 metros onde faz divisa com o lote nº 14, lotes esses da mesma quadra, encerrando a área total de 390,00 metros quadrados. Contribuinte nº 3.0320.008.000. Matrícula nº 02.902 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 02.902, conforme Av.02 (22/03/2022) averbação para constar penhora exequenda.

OBS<sup>1</sup>: Constan débitos em Dívida Ativa no valor de R\$ 10.829,27 até 27/02/2025.

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.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** - R\$ 748.000,00 (março de 2023).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL** - R\$ 804.181,63 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

Conforme Laudo de Avaliação de fls. 592/627 dos autos, os Lotes 5-A, 6 e 7 da Quadra 62 foram unificados e estão situados na confluência da Av. Professor Batista Julião nº 130, com a Rua Antônio Del Nero nº 275, Loteamento Jardim Virginia, Guarujá/SP. Trata-se de terreno com área total de 959,00 m<sup>2</sup> (soma dos Lotes nº 5-A com 250,00m<sup>2</sup>, nº 6 com 319,00m<sup>2</sup> e nº 7 com 390,00m<sup>2</sup> da Quadra 62). No local foi construída uma edificação térrea, em formato L, com piscina, onde ao que tudo indica, antigamente funcionava uma pousada. Todo o terreno é cercado por muros de alvenaria, com portões de madeira.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS** - R\$ 2.404.141,35 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 730.844,24 (janeiro/2025 – Fls. 803-804).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 09/05/2025 às 13h30min, e termina em 12/05/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 12/05/2025 às 13h31min, e termina em 02/06/2025 às 13h30min.

**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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JACUPIRANGA

FORO DE JACUPIRANGA

1ª VARA

Avenida Presidente Kennedy, 299, ., Centro - CEP 11940-000, Fone: 13 3864-7109, Jacupiranga-SP - E-mail: jacup1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

(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** - 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.

**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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JACUPIRANGA

FORO DE JACUPIRANGA

1ª VARA

Avenida Presidente Kennedy, 299, ., Centro - CEP 11940-000, Fone: 13 3864-7109, Jacupiranga-SP - E-mail: jacup1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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. 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.

**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 o(a) leiloeiro(a) 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.

Ficam os executados **DÉBORA ALBERTINA FAGUNDES CAPOBIANCO**, seu cônjuge **FLÁVIO CAPOBIANCO**, o credor **EDIFÍCIO TIA DEDE**, na pessoa de seu representante legal, 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 31/01/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE JACUPIRANGA**

**FORO DE JACUPIRANGA**

**1ª VARA**

Avenida Presidente Kennedy, 299, ., Centro - CEP 11940-000, Fone: 13  
3864-7109, Jacupiranga-SP - E-mail: jacup1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Jacupiranga, aos 14 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**