

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA** (CPF: 667.845.068-04), **ESPÓLIO DE KÁTIA REGINA DA NÓBREGA** (CPF: 007.583.788-90), na pessoa de seu inventariante **LEANDRO NAZARÉ DA NÓBREGA** (CPF: 322.661.848-22), os credores **IRMANDADE DO SENHOR BOM JESUS DOS PASSOS DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 45.615.309/0001-24), **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 17.184.037/0001-10), **DENISE MARZANO BARILE** (CPF: 051.186.858-85), **MARIA LIMA DOS SANTOS** (CPF: 454.121.545-49), **DAMIÃO GOMES AMORIM** (CPF: 014.281.565-93), **TECNOGERA - LOCAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE ENERGIA S/A** (CNPJ: 08.100.057/0001-74), **FRANCILEUDO ALVES DE SOUSA** (CPF: 097.512.364-52), **EDSON TAMAGNINI** (sem qualificação), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1006669-43.2015.8.26.0223**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HARIS** (CNPJ: 00.627.459/0001-10).

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 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Haris, situado na Rua Marivaldo Fernandes nº 276, no Loteamento denominado Jardim Tegereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 57,6800m², a área comum de 73,9810m², a área total construída de 131,6610m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,834260% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga individual e determinada na garagem coletiva, com uso sujeito a auxílio de manobrista, localizada no subsolo do edifício. **Contribuinte nº 3.0015.021.014. Matrícula nº 100.412 do 1ª CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 100.412, conforme **Av.02 (30/10/2015)** averbação para constar penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à João Faustino da Nobrega em favor de Irmandade do Senhor Bom Jesus dos Passos da Santa Casa de Misericórdia de Bragança Paulista, Processo nº 1004219-14.2015.8.26.0099 da 4ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.03 (29/06/2016)** averbação para constar indisponibilidade de bens de João Faustino da Nobrega. **Av.04 (15/09/2016)** averbação para constar penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à João Faustino da Nobrega em favor de Banco Mercantil do Brasil S/A, Processo nº 1006420-76.2015.8.26.0099 da 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.05 (27/09/2016)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Denise Marzano Barile, Processo nº 1004955-26.2014.8.26.0565 da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP. **Av.06 (28/02/2018)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Maria Lima dos Santos, Processo nº 10013304120165020303. **Av.09 (26/05/2020)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 1004955-26.2014.8.26.0565 da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP. **Av.10 (16/07/2020)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 10018588720175020029 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo/SP. **Av.11 (11/08/2020)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 10019212020165020071 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP. **Av.12 (06/01/2021)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 10001550420175020068 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP. **Av.13 (02/09/2021)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 10019372620175020010 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP. **Av.14 (29/11/2021)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Damião Gomes Amorim, Processo nº 1000417-51.2016.5.02.0047. **Av.15 (17/02/2022)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de TecnoGERA - Locação e Transformação de Energia S/A, Processo nº 0007085-75.2016.8.26.0099 da 2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.16 (28/03/2022)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega e kátia Regina da Nobrega, Processo nº 00121624020145030030 da 2ª Vara de Trabalho de Contagem - MG. **Av.17 (14/10/2022)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 00008618320115020433 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP. **Av. 18 (21/03/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Francileudo Alves de Sousa, Processo nº 00103690920145150038 da Vara do Trabalho da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Av.19**

(20/04/2023) averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 00123190720145030032 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Contagem/MG. **Av.20 (30/08/2023)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 10019095220175020012 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. **Av.21 (19/09/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Edson Tamagnini, Processo nº 1000027-19.2016.5.02.0003 da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.22 (18/10/2023)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 00105537420185030032 da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Contagem/MG. **Av.23 (27/11/2023)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 00119787020145030164 da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Contagem/MG. **Av.24 (21/11/2023)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de Kátia Regina da Nobrega, Processo nº 00119787020145030164 da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Contagem/MG. **Av.25 (16/10/2024)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de João Faustino da Nobrega, Processo nº 00117877120165030029 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Contagem/MG.

OBS: Constan débitos de IPTU no valor de R\$ 4.400,02 (Exercício 2025) e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 114.682,95, totalizando R\$ 119.082,97 até 26/02/2025.

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

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 327.821,25 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 180.311,61 (setembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/04/2025 às 14h50min, e termina em 28/04/2025 às 14h50min; 2ª Praça começa em 28/04/2025 às 14h51min, e termina em 19/05/2025 às 14h50min.

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.

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 - Em caso de arrematação, o exequente e todos os demais credores habilitados, incluindo-se titulares de eventuais penhoras no rosto dos autos, deverão apresentar a planilha atualizada do débito para a data da arrematação, que será considerada para oportuna decisão de distribuição do valor do lance, 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse 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@portazuk.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 JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA, ESPÓLIO DE KÁTIA REGINA DA NÓBREGA, na pessoa de seu inventariante LEANDRO NAZARÉ DA NÓBREGA, os credores IRMANDADE DO SENHOR BOM JESUS DOS PASSOS DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE BRAGANÇA PAULISTA, BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, DENISE MARZANO BARILE, MARIA LIMA DOS SANTOS, DAMIÃO GOMES AMORIM, TECNOGERA - LOCAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE ENERGIA S/A, FRANCILEUDO ALVES DE SOUSA, EDSON TAMAGNINI, bem como 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 15/04/2019. 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, 17 de março de 2025.

RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejereba - CEP 11440-900, Fone:

(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guaruja1cv@tjstj.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1006669-43.2015.8.26.0223**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **CONDOMINIO EDIFICIO HARIS**
 Requerido: **JOÃO FAUSTINO DA NOBREGA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Vistos.

Aprovo o edital apresentado a fls. 666/669.

Ficam as partes intimadas, na pessoa dos respectivos patronos e através da publicação deste despacho no DJE, de que foram designadas datas para alienação eletrônica do bem imóvel penhorado, a ser realizado pela gestora de leilão eletrônico **DORA PLAT**, sendo que a **1ª Praça terá início no dia 25/04/2025, às 14h50min e término no dia 28/04/2025 às 14h50min.**

Caso não haja licitantes em 1ª Praça, seguirá, sem interrupção, a realização da **2ª Praça, que se encerrará no dia 19/05/2025, às 14h50min, com lance mínimo de valor correspondente a 50% do valor atualizado da avaliação.**

Intime-se o réu, via postal, acerca do agendamento do praceamento.

Ressalto que a responsabilidade do arrematante pelo pagamento dos débitos, além de não prevista no artigo 886 do Código de Processo Civil, é matéria jurisdicional, sendo inviável a sua predefinição no edital, mormente porque o mesmo foi claro ao dispor que: "*(...) Os débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação(...)*".

Intime-se.

Guarujá, 20 de março de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejereba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guaruja1cv@tjsp.jus.br

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

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