

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **ANTÔNIO CARLOS GUIDI** (CPF: 037.021.718-78), **MARIA APARECIDA GARDIM DE MOURA GUIDI** (CPF: 257.905.598-32), credores **WAGNER LOPES VIDA** (Sem Qualificação), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, **Processo nº 0037296-73.2011.8.26.0001**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **JOSE AUGUSTO GUAGLIO** (CPF: 670.786.488-20), **PEDRO GUAGLIO** (CPF: 004.068.708-29), **SUELLY GUAGLIO FERREIRA** (CPF: 267.690.398-50).

O Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior, 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** - Um prédio e seu respectivo terreno situado a rua Augusto Gil, sob nº 287, parte do lote nº 20 da quadra 2, da Vila Dionizia, no lugar denominado Tapera, bairro do Guaraú, 8º Subdistrito-Santana, desta capital, medindo 5,00 metros de frente, tendo da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, seguindo em direção a linha dos fundos, 20,23 metros, desse ponto vira a direita, por um ângulo reto e segue na distância de 5,00 metros até alcançar o alinhamento lateral do lote nº 19, confrontando nessas duas linhas, com o remanescente do lote 20 (casa 291), desse ponto vira a esquerda, por outro ângulo reto, e segue na distância de 10,00 metros, até alcançar a linha dos fundos do lote, confrontando nessa linha com a casa 297 (antes lote 19), pelo lado esquerdo mede também da frente aos fundos 30,23 metros, confrontando com a casa nº 275 (antes lote 21) tendo na linha dos fundos a largura de 10,00 metros, confrontando com parte dos fundos das casas ns. 508 e 510 da rua Afonso Lopes Vieira (antes lotes ns. 12 e 13), com a área de 201,15 metros quadrados. **Contribuinte nº 305.016.00415. Matrícula nº 47.396 do 03º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 47396, conforme **R.1(18/08/1984)**, A propriedade do imóvel a ANTONIO CARLOS GUIDI, casado com MARIA APARECIDA GARDIM DE MOURA GUIDI. **Av.3(28/04/2010)**, os proprietários constantes do R.1 deram em caução o imóvel em garantia da locação do imóvel situado à Avenida Padre Anchieta, nº 1.833, na Cidade de Peruíbe, deste Estado, no qual figura como locador WAGNER LOPES VIDA e como locatária BRUNA APARECIDA MINGUETO PEREIRA, pelo prazo de 24 meses (15/04/2014 a 14/04/2012). **Av.4(28/11/2016)**, Penhora do imóvel em favor de WAGNER LOPES VIDA, Processo nº 0000085-07.2012.8.26.0441, JEC/Peruíbe/SP. **Av.5(07/04/2017)**, A distribuição da presente ação. **Av.6(04/07/2022)**, Penhora exequenda. **Av.7(16/10/2023)**, Indisponibilidade dos bens de ANTONIO CARLOS GUIDI, Processo nº 1001089-76.2021.5.02.0211, Vara do Trabalho/Caieiras/SP.

**OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 259,35 até 07/04/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 633,26, totalizando R\$ 892,61 até 07/04/2025.

**OBS:** Conforme o Laudo de Avaliação de fls. 413/444, o imóvel está localizado à Rua Augusto Gil, nº 287, Vila Dionisia em São Paulo/SP, matrícula 47.396 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O lote irregular da matrícula nº 47.396 possui 5,00 m de frente e área de terreno 201,15 m².

O imóvel é constituído de garagem (entrada da casa), duas construções, sendo uma em cima da entrada da garagem, com sala de estar, cozinha, quarto e banheiro, e a outra nos fundos do terreno, com cozinha, despensa, sala de estar, lavabo, três quartos e dois banheiros.

O padrão da construção, segundo Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 e 2019 - VEIU - IBAPE/SP e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, foi classificado como Casa Padrão Econômico com índice médio de 1,070.

As análises do estado de conservação se enquadraram na referência E - Necessitando de Reparos Simples, com depreciação de 18,10%.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 726.590,59 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 21.092,61 (agosto/2011).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/05/2025 às 15h00min, e termina em 03/06/2025 às 15h00min; 2ª Praça começa em 03/06/2025 às 15h01min, e termina em 24/06/2025 às 15h00min.**

**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 75% 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** - 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 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 ANTÔNIO CARLOS GUIDI, MARIA APARECIDA GARDIM DE MOURA GUIDI, bem como os credores WAGNER LOPES VIDA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/12/2021. 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, 15 de abril de 2025.

---

**CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**