

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos requeridos **FÁBIO RUI PERRICONE** (CPF: 115.157.158-09), **MARCELO COUTO PERRICONE** (CPF: 310.072.658-84), **SANDRO COUTO PERRICONE** (CPF: 307.595.908-18), **ENZO CASABONA** (CPF: 782.478.298-00), **TANIA RITA D'AMBROSIO** (CPF: 171.593.078-95), **ALEXANDRE RUI PERRICONE** (CPF: 091.565.988-31), **PAULO RUI PERRICONE** (CPF: 100.694.418-47), **KARINA MAROCOLLO CASABONA** (CPF: 123.702.168-59), bem como de seus cônjuges se casados forem, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), a terceira interessada **VIBRA ENERGIA S/A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02), nova denominação da Petrobras Distribuidora S/A e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1009844-98.2022.8.26.0223**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **EVELYN DORIS CASABONA** (CPF: 885.612.678-87).

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.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Matrícula nº 56.377 do 1º CRI de Guarujá/SP - Lote nº 14 da Quadra I-A1, do loteamento Jardim Três Marias, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, faz frente para a Avenida D. Pedro I, onde mede 12,00 metros, 30,00 metros da frente aos fundos, no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 15, no outro lado mede 30,20 metros, confrontando com a Rua XVIII, com a qual faz esquina, e nos fundos mede 14,50 metros, onde limita com o lote 13, encerrando a área de 398,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 3.0048.014.000.**

Matrícula nº 56.378 do 1º CRI de Guarujá/SP - Um terreno formado pelos Lotes nºs 15 e 16 da Quadra I-A1, do loteamento Jardim Três Marias, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, com frente para a Avenida D. Pedro I, onde mede 24,00 metros, 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 14, no lado esquerdo com o lote 17 e nos fundos limita com o lote 13, perfazendo a área total de 720,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 3.0048.014.000.**

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 828/859 dos autos, os Lotes nº 14, nº 15 e nº 16 estão unificados possuindo uma área total de 1.118,00m². Sobre os Lotes foi edificado um Posto de Combustível com área de 435,55m² de construção, distribuídos em galpão cobertura do posto com área de 208m², loja de conveniência, depósito, escritório, sala de vendas, sala das máquinas, sala de troca de óleo e lavador, banheiro externos usuários, copa, sala e vestiários de funcionários, situado à Avenida Dom Pedro I nº 931, Jardim Três Marias, Guarujá/SP. Avaliação R\$ 3.485.431,00 (Novembro de 2025).

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá, constam Débitos de IPTU 2026 no valor de R\$ 25.017,60 até 30/04/2026.

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

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem imóvel, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS IMÓVEIS - R\$ 3.553.077,17 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/07/2026 às 15h50min, e termina em 06/07/2026 às 15h50min; 2ª Praça começa em 06/07/2026 às 15h51min, e termina em 27/07/2026 às 15h50min.

4 - 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.

5 - PAGAMENTO - O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro(a), através de depósito em conta judicial no Banco do Brasil S/A, agência 6687-7.

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).

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O exequente e todos 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. 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

Ficam dos requeridos **FÁBIO RUI PERRICONE, MARCELO COUTO PERRICONE, SANDRO COUTO PERRICONE, ENZO CASABONA, TANIA RITA D'AMBROSIO, ALEXANDRE RUI PERRICONE, PAULO RUI PERRICONE, KARINA MAROCOLLO CASABONA**, bem como seus cônjuges se casados forem, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**, a terceira interessada **VIBRA ENERGIA S/A**, nova denominação da Petrobras Distribuidora S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal. 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, 14 de maio de 2026.

RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO
JUIZ DE DIREITO