

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada **ESPÓLIO DE SHIRLEI APARECIDA COSTA DE MORAES** (CPF: 158.928.488-76), os herdeiros **JESSIKA NATHALIE COSTA DE MORAIS** (CPF: 341.104.048-35), **STEPHEN COSTA DE MORAIS** (CPF: 341.103.968-08), **JENIFFER MORAIS VENÂNCIO** (CPF: 341.103.868-37), **JEFFERSON COSTA DE MORAIS** (CPF: 284.429.088-46), **JONATHAN COSTA DE MORAIS** (CPF: 341.103.918-30), **JOYCE NIELSEN COSTA DE MORAIS** (CPF: 283.148.018-36), **JANETE MORAIS DE OLIVEIRA** (CPF: 259.132.858-75), bem como seus cônjuges se casados forem, o coproprietário **JAIR DE MORAIS** (CPF: 619.612.308-44), seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0008659-84.1998.8.26.0093**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONJUNTO HABITACIONAL SANTO AMARO III - PRÉDIO B2** (CNPJ: 00.034.555/0001-54).

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 31, tipo "B", localizado no 3º andar ou 4º pavimento do prédio nº 75 da Avenida Vereador Luiz Carlos Romazzini (antiga Avenida "A"), com entrada pelo Módulo D, do Conjunto Habitacional Santo Amaro III, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 48,24m², a área comum de 21,76m², perfazendo a área total construída de 70,00m², pertencendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,694444%, correspondente a 41,5163m², confrontando pela frente onde tem sua entrada, com o hall de circulação, escada, e área livre entre as alas do prédio; pelo lado direito com as unidades autônomas de final 3; pelo lado esquerdo com as unidades autônomas de final 3 do módulo C e nos fundos com a área de recuo deste prédio em relação ao prédio nº 45. **Contribuinte nº 6.0576.001.141. Matrícula nº 27.564 do 1ª CRI de Guarujá/SP.**

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 913/936 dos autos, o Apartamento nº 31, Tipo D do Conjunto Habitacional Santo Amaro III é constituído de sala, cozinha com área de serviços conjugada, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e está localizado à Rua Vereador Luiz Carlos Romazzini (antiga Avenida "A") nº 75, Jardim Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Guarujá/SP. Avaliado em R\$ 207.750,00 em fevereiro de 2025.

OBS2: Constam Débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 1.298,77 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 144.640,53, totalizando R\$ 145.939,30 até 04/02/2026.

OBS3: Conforme Decisão de fls. 1031/1034 dos autos, ficam sub-rogados no preço da arrematação os débitos de IPTU pendentes que recaiam sobre o bem, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

OBS4: Conforme Petição de fls. 1040/1041 dos autos, o condomínio autor NÃO PRETENDE que o arrematante responda por eventuais débitos condominiais remanescentes anteriores à arrematação, caso o valor da venda não seja suficiente para a integral quitação da dívida, sendo subrogados no preço da arrematação. O imóvel estará livre de quaisquer débitos condominiais anteriores à arrematação.

OBS5: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros 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 penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando se datas para as visitas.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 216.674,52 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 300.011,93 (novembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/04/2026 às 10h50min, e termina em 10/04/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 10/04/2026 às 10h51min, e termina em 30/04/2026 às 10h50min.

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 - O exequente e todos demais credores habilitados, incluindo-se titulares de eventuais penhoras no rosto dos autos, deverão apresentar planilha atualizada do débito para a data da arrematação, que será considerada para oportuna decisão de distribuição do valor do lance. 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 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.

Fica a executada ESPÓLIO DE SHIRLEI APARECIDA COSTA DE MORAES, os herdeiros JESSIKA NATHALIE COSTA DE MORAIS, STEPHEN COSTA DE MORAIS, JENIFFER MORAIS VENÂNCIO, JEFFERSON COSTA DE MORAIS, JONATHAN COSTA DE MORAIS, JOYCE NIELSEN COSTA DE MORAIS, JANETE MORAIS DE OLIVEIRA, bem como seus cônjuges se casados forem, o coproprietário JAIR DE MORAIS, seu cônjuge se casado for, 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 31/03/2003. 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, 09 de fevereiro de 2026.