

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação dos requeridos **CARLOS ALBERTO DA SILVA** (CPF: 075.728.558-90), **CARLA ADRIANA DA SILVA** (CPF: 163.015.438-58), **EMERSON DA SILVA** (CPF: 278.787.628-56), **INGRID TAISSÉ DA SILVA** (CPF: 365.251.368-14), **MATHEUS AUGUSTO ESTEVAN SILVA** (CPF: 386.487.478-56), **LUKAS AUGUSTO ESTEVAN SIVA** (CPF: 386.487.468-84), terceiros interessados **FRANCISCO CLACIO SAMPAIO FIUZA** (CPF: 160.490.518-28), **GISELE FERNANDES PEREIRA SILVA** (CPF: 027.222.896-60), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARIBBEAN** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE ARROLAMENTO, **Processo nº 1032736-08.2016.8.26.0224**, em trâmite na 4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, requerida por **CINEIDE MARIA SIMÕES** (CPF: 139.164.288-02).

A Dra. PATRICIA SOARES DE ALBUQUERQUE, MM. Juíza 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 22(vinte e dois), situado no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Caribbean, localizado na Avenida do Mar nº 930, (atual Avenida Governador Mário Covas Junior - Av.01 - 14/08/2012) perímetro urbano do município e comarca de Mongaguá, composto de corredor interno de circulação, sala de jantar e sala de estar com terraço, cozinha, área de serviço, w.c., três dormitórios, banheiro e uma suíte com closet e varanda, com a área útil real de 138,00m², a área comum real de 103,236m² e a área total real de 241,263m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 5,000% do todo, confrontando pela frente com o hall social, hall das escadarias, os poços dos elevadores e apartamento nº 21, pelo lado direito com a fachada frontal do prédio, que dá para a avenida do Mar (atual Governador Mario Covas Junior), pelo lado esquerdo com a fachada dos fundos do prédio e pelos fundos com a fachada lateral direita do prédio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem no estacionamento coletivo, localizadas no subsolo e pavimento térreo, para a guarda de dois veículos de passeio de pequeno ou médio porte, sujeitos ao auxílio de manobrista, com espaços demarcados no piso, porém indeterminadas **Contribuinte nº 01.0001.022.32. Matrícula nº 8.810 do 1ª CRI de MONGAGUÁ/SP.**

ÔNUS: *Constam da referida matrícula nº 8810, conforme Av.01(14/08/2012), A Av. do Mar passou a denominar-se AVENIDA GOVERNADOR MÁRIO COVAS JUNIOR. R.02(14/08/2012), Proprietários: BENEDITO PEDRO DA SILVA E CINEIDE MARIA SIMÕES.*

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R \$8.429,65 até 30/01/2026 e dívida ativa no valor de R\$34.101,21, totalizando R\$ 42.530,86 até 30/01/2026.*

OBS: *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os ecorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.*

OBS: *As fls, 4308 o Condomínio Edifício Caribben declara que 03/12/2025 o debito condominial da unidade é de R\$ 10.722,85*

OBS: *As fls, 2001 consta o ALVARÁ para venda do referido imóvel, sendo o fixado o valor minimo para transação em R\$ 655.000,00 atualizado.*

VISITAÇÃO: *Não há visitação.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 686.214,15 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATA DA PRAÇA - começa em 13/04/2026 às 10h30min, e termina em 13/05/2026 às 10h30min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor **não inferior à última avaliação atualizada (R\$ 655.000,00)**. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

5 - 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).

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 - 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.

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 - 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.

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 os requeridos CARLOS ALBERTO DA SILVA, CARLA ADRIANA DA SILVA, EMERSON DA SILVA, INGRID TAISSÉ DA SILVA, MATHEUS AUGUSTO ESTEVAN SILVA, LUKAS AUGUSTO ESTEVAN SIVA, terceiros interessados FRANCISCO CLÁUDIO SAMPAIO FIUZA, GISELE FERNANDES PEREIRA SILVA, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARIBBEAN, 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. Guarulhos, 30 de janeiro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PATRICIA SOARES DE ALBUQUERQUE
JUIZA DE DIREITO