

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **GABRIELOURA CHIANG** (CPF: 394.549.138-08), **GM CATARINA COMÉRCIO DE VESTUÁRIOS E ACESSÓRIOS INFANTIS LTDA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ: 10.380.151/0001-76), na pessoa de seu representante legal **LEONARDO OURA CHIANG** (CPF: 325.884.938-23), **LEONARDO OURA CHIANG** (CPF: 233.258.849-38), **MÁRCIA MISSAKO OURA** (CPF: 049.035.788-10), credores **ALFREDO FERNANDO FERREIRA FIGUEIREDO E JOAQUINA DE MELO COUTO FIGUEIREDO** (CPF: 024.181.348-49), **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (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 1004572-67.2023.8.26.0586**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO ROQUE/SP**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O Dr. **RICARDO AUGUSTO GALVÃO DESOUZA**, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno (VIDE BENFEITORIAS), a Rua Vito Fortunato, lote 19 da quadra B, da Vila Lucrécia, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, localizado à 24,00m da esquina da Rua Joaquim Marra, e do lado direito de quem dessa rua, vindo para a cidade, entra a Rua Vito Fortunato, medindo 10,00m de frente para a citada Rua Vito Fortunato, por 26,40m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente; encerrando a área de 264,00m², confrontando do lado esquerdo com os lotes 1,2 e 3; do lado direito com o lote 20; e pelos fundos com o lote 18. **Contribuinte nº 05810400272. Matrícula nº 65.823 do 16º CRI de São Paulo/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação; sobre a área do terreno acima descrito encontra-se edificada uma construção com destinação de uso predominantemente comercial. Com características de uso comercial, a edificação principal que engloba o imóvel, contém área construída total de 854,84 m². Rua Vito Fortunato, nº 2, Lote 19, QD B, Vila Matilde, São Paulo- SP.

OBS: Conforme decisão de fls, 838 "*Considerando a existência de garantia real regularmente registrada (hipoteca - R.16 da matrícula nº 65.823 do 16º CRI de São Paulo), reconheço, em tese, a preferência do crédito hipotecário nos termos do art. 908 do CPC, a ser oportunamente observada quando da expropriação do bem. Anote-se que a aferição do montante efetivamente devido e eventual preferência deverá ser realizada por ocasião da futura arrematação, após a consolidação definitiva dos valores e observada eventual impugnação das partes.*

ÔNUS: Constan Matrícula nº 65823, conforme **R.05(15/06/2004)** Proprietária: MARCIA MISSAKO OURA, **Av.06(17/06/2004)** Contribuinte: 058.104.0027-2, **Av.14(16/07/2021)** Caução Locatícia em favor dos locadores ALFREDO FERNANDO FERREIRA FIGUEIREDO E JOAQUINA DE MELO COUTO FIGUEIREDO, **Av.15(28/12/2023)** Ajuizamento de Ação de Execução em favor de BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1094372-12.2023.8.26.0100, 19ª VC/Central, **R.16(18/07/2024)** direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca Judiciária em favor de BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1094372-12.2023.8.26.0100, 19ª VC/Central

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 14.527,82 até 22/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 72.259,09, totalizando R\$ 86.786,91 até 22/07/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.465.890,13 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 445.770,70 (dezembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 11h40min, e termina em 07/10/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 11h41min, e termina em 27/10/2026 às 11h40min.

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). 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 12 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. 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 as 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, 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 GABRIEL OURA CHIANG, GM CATARINA COMÉRCIO DE VESTUÁRIOS E ACESSÓRIOS INFANTIS LTDA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, LEONARDO OURA CHIANG, MÁRCIA MISSAKO OURA, bem como os credores ALFREDO FERNANDO FERREIRA FIGUEIREDO E JOAQUINA DE MELO COUTO FIGUEIREDO, BANCO SAFRA S/A, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/07/2024.

Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Agravo de Instrumento nº 2367378-89.2025.8.26.0000 - Negaram provimento ao recurso, prejudicado o julgamento do agravo interno. V. U. de conformidade com o voto do Relator, que integra o acórdão.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Roque, 31 de julho de 2026.

RICARDO AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO