

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **KNS ESCRITÓRIO DE COMUNICAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA** (CNPJ: 01.709.125/0001-58), na pessoa de seu representante legal, **JOSÉ PERCIVAL PAESEL** (CPF: 765.503.118-53), seu cônjuge se casado for, **SONIA MARIA PAESEL** (CPF: 126.215.278-09), seu cônjuge se casada for, o credor hipotecário **BANCO PINE S/A** (CNPJ: 62.144.175/0001-20), na pessoa de seu representante legal, os credores **DOMINGOS TUFARIELLO** (CPF: 011.909.108-96), seu cônjuge se casado for, **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS** (CNPJ: 46.390.209/0001-00), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0006174-36.2003.8.26.0223**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** (CNPJ: 30.366.229/0001-05).

O Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, 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 - O Lote de terreno sob nº 17 da Quadra 12, do loteamento denominado Jardim Virginia, nesta cidade e comarca de Guarujá/SP, com a área total de 480,00m², medindo 15,00 metros de frente para a Rua Prefeito Juventino Malheiros nº 102, dividindo pelo lado direito de quem olha da referida rua para o terreno com o lote 18, numa extensão de 32,00 metros, pelo lado esquerdo com uma viela de nº 2, numa extensão de 32,00 metros e pelos fundos com o lote 4, extensão de 15,00 metros. **Contribuinte nº 3-0314-017-000. Matrícula nº 2.861 do 1º CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 2.861, conforme **Av.03 (26/07/1979)** averbação para constar que a Rua 2 atualmente é denominada Rua Prefeito Juventino Malheiros. **Av.06 (26/07/1979)** averbação para constar que sobre o Lote nº 17 da Quadra nº 12 foi construída a residência que recebeu o nº 102 da Rua Prefeito Juventino Malheiros. **R.13 (03/11/2000)** registro para constar que os proprietários deram o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial hipoteca a favor do Banco Pine S/A. **R.14 (30/11/2001)** registro para constar que os proprietários deram o imóvel desta matrícula em segunda e especial hipoteca a favor do Banco Pine S/A. **R.15 (03/07/2002)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Domingos Tufariello. Carta Precatória 531/00 da 6ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro/SP. **Av.16 (13/12/2016)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.17 (06/07/2017)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Associação Brasileira da Indústria de Máquinas e Equipamentos, Processo nº 0110683-96.2003.8.26.0100 da 42ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 779/819 dos autos, o imóvel está situada à Rua Prefeito Juventino Malheiros nº 102, Bairro Jardim Virgínia, Guarujá/SP. Avaliação R\$ R\$ 763.000,00 (julho de 2025).

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 20.427,33 e débitos de IPTU (2020 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 1.725.513,35, totalizando R\$ 1.745.940,68 até 06/07/2026.

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

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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 DO IMÓVEL - R\$ 799.606,53 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.451.073,55 (outubro/2025 – Fls. 866).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/09/2026 às 13h20min, e termina em 11/09/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 11/09/2026 às 13h21min, e termina em 01/10/2026 às 13h20min.

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 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 - 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 - 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 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, 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 KNS ESCRITÓRIO DE COMUNICAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, JOSÉ PERCIVAL PAESEL, seu cônjuge se casado for, SONIA MARIA PAESEL, seu cônjuge se casada for, o credor hipotecário BANCO PINE S/A, na pessoa de seu representante legal, os credores DOMINGOS TUFARIELLO, seu cônjuge se casado for, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, na pessoa de seu representante legal, 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 15/09/2003. 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, 14 de julho de 2026.

GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Guarujá

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, nº 280, . - Jardim Tejereba

CEP: 11440-550 - Guarujá - SP

Telefone: (13) 3346-4807 - E-mail: upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0006174-36.2003.8.26.0223**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Itapeva XII Multicarteira Fundo de Investimento em Direito Creditórios Não Padronizados**
 Requerido: **Kns Escritorio de Comunicacao e Negocios Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Aprovo a minuta do edital.

Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial.

No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas.

Int.

Guarujá, 26 de julho de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA