

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE JACINTO SANCHES ANHE** (CPF: 012.630.058-53), na pessoa de sua inventariante **NAIR SANCHES SANCHEZ** (CPF: 057.760.728-67), a coproprietária **NAIR SANCHES SANCHEZ** (CPF: 057.760.728-67), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), os herdeiros e terceiros interessados **PAULO ROBERTO SANCHES SANCHEZ** (CPF: 803.483.198-00), seu cônjuge **CLAUDIA RAHAL SANCHEZ** (CPF: 092.637.928-36), **PAULO RUBENS SANCHES SANCHEZ** (CPF: 947.883.088-00), seu cônjuge **PATRICIA MARINA DIAS SANCHEZ** (CPF: 067.407.008-93), **PAULO SERGIO SANCHES SANCHEZ** (CPF: 057.700.218-02), seu cônjuge **MARIA HELENA DE ARRUDA SANCHEZ** (CPF: 075.470.988-43), **PAULO JACINTO SANCHES SANCHEZ** (CPF: 074.913.078-41), seu cônjuge **GISELE RODRIGUES SANCHEZ** (CPF: 214.598.908-09), **NAIR SANCHEZ OKIDA** (CPF: 064.439.368-84), seu cônjuge **ROBERTO COELHO OKIDA** (CPF: 023.801.268-95) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1010060-59.2022.8.26.0223**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATÂNIA** (CNPJ: 55.682.967/0001-92).

O(A) Dr(a). **FABIO SZNIFER**, MM. Juiz(a) 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 BEM: Apartamento nº 61, localizado no 6º andar ou 9º pavimento, do Edifício Natanya, situado à Rua Mário Ribeiro nº 1.470, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil de 159,17m², a área comum de 93,60m², encerrando a área total de 252,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,2164% no terreno e demais partes de uso comum do condomínio; confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall e apartamento de final "2" do lado direito, com o recuo lateral esquerdo do edifício, do lado esquerdo com recuo lateral direito do edifício, e, nos fundos com o recuo da construção na Rua Mario Ribeiro. A esse apartamento fica vinculado, de modo indissolúvel duas (02) vagas para o estacionamento de automóvel de passeio, em lugar indeterminado, com auxílio da manobrista. **Contribuinte Municipal nº 0.0037.027.016. Matrícula nº 70.099 do 1º CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 70.099, conforme **Av.03 (23/07/2025)** averbação para constar penhora exequenda. **DÉBITOS:** Conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Guarujá, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 15.773,88 e débitos de IPTU (2017 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 121.766,70, totalizando R\$ 137.540,58 até 12/08/2026.

OBSERVAÇÕES: **1)** Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 309 dos autos, o Apartamento nº 61 do Edifício Natanya está situado à Rua Mário Ribeiro nº 1.470, Pitangueiras, Guarujá/SP. Avaliação R\$ 650.000,00 (maio de 2025). **2)** Consta nos autos Ação de Arrolamento de Bens (Inventário e Partilha) dos bens deixados por Jacinto Sanches Anhe, processo 1007738-97.2014.8.26.0077 da 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP, no qual foi determinado o arquivamento em 06 de novembro de 2015 por falta de andamento ao feito. **3)** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante. **4)** Frutífero o leilão, 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.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), 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(a) leiloeiro(a), devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inserir 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 BEM: R\$ 685.826,09 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 50.474,74 (outubro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/09/2026 às 14h00min, e termina em 30/09/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 30/09/2026 às 14h00min, e termina em 21/10/2026 às 14h00min.

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 60% do valor de avaliação atualizado.

6 - 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).

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 do(a) leiloeiro(a) 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 do leiloeiro, 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 - os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação, e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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 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 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 o executado ESPÓLIO DE JACINTO SANCHES ANHE, na pessoa de sua inventariante NAIR SANCHES SANCHEZ, a coproprietária NAIR SANCHES SANCHEZ, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, os herdeiros e terceiros interessados PAULO ROBERTO SANCHES SANCHEZ, seu cônjuge CLAUDIA RAHAL SANCHEZ, PAULO RUBENS SANCHES SANCHEZ, seu cônjuge PATRICIA MARINA DIAS SANCHEZ, PAULO SERGIO SANCHES SANCHEZ, seu cônjuge MARIA HELENA DE ARRUDA SANCHEZ, PAULO JACINTO SANCHES SANCHEZ, seu cônjuge GISELE RODRIGUES SANCHEZ, NAIR SANCHEZ OKIDA, seu cônjuge ROBERTO COELHO OKIDA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/02/2025. 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, 12 de agosto de 2026.

FABIO SZNIFER
Juíz(a) de Direito