

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **VALDIR MASSARI** (CPF: 042.313.298-93), seu cônjuge se casado for, **ESPÓLIO DE CARLA PAGLIUSO MASSARI** (CPF: 041.412.948-29), na pessoa de seus herdeiros **KAMYLLE MASSARI MURADAS** (CPF: 329.509.308-32), **MARIO PAGLIUSO MASSARI** (CPF: 432.470.008-79), **GIULLIANA PAGLIUSO MASSARI** (CPF: 432.469.958-50), seus cônjuges se casados forem, 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 0004284-71.2017.8.26.0223**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ICARAÍ** (CNPJ: 71.557.110/0001-05) e **ALFREDO RAMOS DA SILVA** (CPF: 093.065.478-11).

A Dra. GLADIS NAIRA CUVERO, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Apartamento nº 122, localizado no 12º andar do Edifício Icaraí, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 260, com fundos para a Avenida Marechal Rondon nº 273, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá/SP, que assim se descreve: contém a área útil de 190,43m², a área de uso comum de 38,07m², e a área construída de 228,50m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 2,9729%, confrontando pela frente, de um lado e pelos fundos com áreas do condomínio e do lado restante com o apatetamento nº 121. **Contribuinte Municipal nº 1.0003.006.024. Matrícula nº 38.079 do 1º CRI de Guarujá/SP. ÔNUS:** Constam na Matrícula nº 38.079, conforme **Av.11 (11/04/2011)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Valdir Massari. **Av.12 (18/01/2024)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de Valdir Massari, Processo nº 5001472-02.2018.4.03.6110 da 1ª Vara Federal da Comarca de Sorocaba/SP.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 247/270 dos autos, o Apartamento nº 122 do Edifício Icaraí está situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 260, Astúrias, Guarujá/SP, possui sala ampla com dois ambientes e terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, WC, quarto de empregada, hall e corredor de circulação dos quartos e três suítes. Avaliação R\$ 1.055.000,00 (outubro de 2022).

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 29.518,31 e débitos de IPTU (2020, 2011 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 916.425,84, totalizando R\$ 945.944,15 até 30/07/2026.

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

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.258.006,41 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 607.772,33 (agosto/2023 – Fls. 536).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 10h20min, e termina em 29/09/2026 às 10h20min; 2ª Praça começa em 29/09/2026 às 10h21min, e termina em 20/10/2026 às 10h20min.

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 60% 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, o interessado deverá ofertar proposta em valor igual ou superior ao valor de avaliação em 1ª Praça ou

não inferior ou superior a 60% do valor da avaliação em 2ª Praça. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), 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 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.

Fica o executado VALDIR MASSARI, seu cônjuge se casado for, ESPÓLIO DE CARLA PAGLIUSO MASSARI, na pessoa de seus herdeiros KAMYLLE MASSARI MURADAS, MARIO PAGLIUSO MASSARI, GIULLIANA PAGLIUSO MASSARI, seus cônjuges se casados forem, 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 23/08/2022. 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, 30 de julho de 2026.

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO