**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE LUIZ FLAVIO FURTADO** (CPF: 609.043.058-72), representado por sua herdeira **RENATA ZAMBELLO FURTADO** (CPF: 227.879.558-94), **RENATA ZAMBELLO FURTADO** (CPF: 227.879.558-94), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), a credora hipotecária **CONSTRUTORA SIMOSO LTDA** (CNPJ: 48.169.536/0001-61), na pessoa de seu representante legal, a credora **DIANA MARIA VALER** (CPF: 171.184.038-65), seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0006607-83.2016.8.26.0223,** em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAR DE IRACEMA** (CNPJ: 66.506.338/0001-28).

O Dr. Marcelo Machado da Silva, 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 -** Apartamento de cobertura nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Mar de Iracema, situado à Rua José Martins Gomes nº 115, no Loteamento Parque de Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil interna de 121,620m², a área útil externa de 136,380m², área de garagem de propriedade exclusiva e vinculada de 25,00m², área comum de 105,742m², no total de 388,742m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal de 10,0408% de seu todo, confrontando com quem da Rua José Martins Gomes olha para o prédio, do lado direito com o hall de circulação, poço de iluminação, ventilação e de elevador, escadaria e através das áreas descobertas com o apartamento de cobertura nº 51, do lado esquerdo com uma área livre lateral, nos fundos com a área de recuo do edifício e na frente com a área de recuo de construção em relação ao alinhamento do referida Rua José Martins Gomes, possuindo essa unidade, uma escada externa descoberta que da acesso ao solarium privativa de uso exclusivo da mesma; sendo de sua propriedade exclusiva, ao qual acha-se vinculada a vaga nº 52, localizada no andar térreo ou 1º pavimento, com a área útil de 25,00m², confrontando com quem da Rua Iracema entra para o prédio, do lado direito com as vagas nºs 12, 22, 32 a 42, do lado esquerdo com a vaga dupla nº 51, nos fundos com a parede divisória do salão de festas e na frente com a área para manobra e autos com acesso pela Rua Iracema.

**Contribuinte Municipal nº 3.0454.004.026. Matrícula nº 47.311 do 1º CRI de Guarujá/SP**. **ÔNUS:** Constam na Matrícula nº 47.311, conforme **R.04 (26/08/2013)** registro para constar que os proprietários deram o imóvel em hipoteca de 1º grau em favor de Construtora Simoso Ltda. **Av.05 (25/11/2020)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Construtora Simoso Ltda, Processo nº 1005386-79.2017.8.26.0363 da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av.06 (26/06/2026)** averbação para constar indisponibilidade de bens e direitos de Renata Zambello Furtado, Processo nº 0115300-77.2006.5.02.2006 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo/SP.

**OBS1:** Conforme Decisão de fls. 688/689 dos autos, foi homologada a avaliação do Apartamento nº 52 do Edifício Mar de Iracema, situado à Rua José Martins Gomes nº 115, Enseada, Guarujá/SP, no valor de R$ 515.000,00 (maio de 2025), com base nas informações de fls. 621/623 dos autos.

**OBS2:** Conforme Despacho de fls. 654 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo 0242787-47.2006.8.26.0100 da 27ª Vara Cível do Fórum Central/SP, requerida por Diana Maria Valer em relação aos direitos que o Espólio de Luiz Flavio Furtado possuir até o limite de R$ 685.388,82 (agosto de 2025).

**OBS3:** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R$ 13.663,38 e débitos de IPTU (1999 à 2025) em dívida ativa no valor de R$ 847.640,14, totalizando R$ 861.303,52 até 17/09/2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 10:59 , sob o número WGJA26701351913 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006607-83.2016.8.26.0223 e código ZB2PbMVn.

**OBS4:** 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, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados. Em caso de resistência poderá ser solicitado inclusive apoio policial, 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$ 541.211,75 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 149.298,82 (julho/2016).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/12/2026 às 13h40min, e termina em 08/12/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 08/12/2026 às 13h41min, e termina em 21/01/2027 às 13h40min.**

**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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 10:59 , sob o número WGJA26701351913 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006607-83.2016.8.26.0223 e código ZB2PbMVn.

**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** - 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 10:59 , sob o número WGJA26701351913 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006607-83.2016.8.26.0223 e código ZB2PbMVn.

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.

Ficam os executados ESPÓLIO DE LUIZ FLAVIO FURTADO, representado por sua herdeira RENATA ZAMBELLO FURTADO, RENATA ZAMBELLO FURTADO, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, a credora hipotecária CONSTRUTORA SIMOSO LTDA, na pessoa de seu representante legal, a credora DIANA MARIA VALER, seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2019. 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, 17 de setembro de 2026.

_____

**MARCELO MACHADO DA SILVA**
**JUIZ DE DIREITO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/10/2026 às 10:59 , sob o número WGJA26701351913 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006607-83.2016.8.26.0223 e código ZB2PbMVn.