

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Ricardo Fernandes Pimenta Justo, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1002677-11.2014.8.26.0223/01

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Mauro Koraicho; Gisele Adriana Martins Koraicho

EXECUTADO(s): João Henrique Alves dos Santos; Izabel Cristina Lopes Freitas dos Santos; Henrique Freitas dos Santos

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de Guarujá/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$775.241,74 fevereiro/2022).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

LOTE 01) Lote 24 da Quadra E (desmembrado de área maior), do Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, medindo o referido terreno que tem o formato de um polígono irregular de 5 lados, 12,00m em curva de frente para a Rua Dr. Roberto Vinhas (antiga Rua 2); pelos fundos com dois segmentos retos, um com 9,00m, outro com 18,30m, pelo lado direito de quem olha do terreno para a rua, mede 35,80m e pelo lado esquerdo mede 30,50m, a diagonal que une o canto esquerdo localizado no alinhamento da rua e o canto inferior do lado direito mede 38,00m, e a diagonal que une o canto direito localizado no alinhamento da rua e o canto inferior do lado esquerdo mede 36,00m; confronta pela frente com a Rua Dr. Roberto Vinhas e o jardim nº 4 localizado no lado oposto da rua; pelos fundos com remanescente do terreno de propriedade de Marcos Keutenedjian e sua mulher ou sucessores, os quais confrontam com a Rua 1, pelo lado direito, com remanescentes de Marcos Keutenedjian e sua

mulher ou sucessores, os quais confrontam com a Rua Dr. Roberto Vinhas, pelo lado esquerdo com remanescente de terreno de propriedade de Marcos Keutenedjian e sua mulher ou sucessores, os quais confrontam com terrenos destinados a Jardim 6, encerrando a área de 640,00m². **Contribuinte nº 1-0012-024-000.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 59.610 - CRI de Guarujá/SP.

ÔNUS: AV.08 Penhora Exequenda.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constatam débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$180.107,45 (maio/2026). Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

LOTE 02) Lote 11 da Quadra E do loteamento denominado Jardim Astúrias, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, medindo 10,00m de frente em curva para a Rua Dr. Roberto Vinhas (antiga Rua Dois), pelos fundos com dois segmentos retos, mede um com 24,00m e outro com 34,50m, pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, mede 35,50m, pelo lado esquerdo mede 38,20m e a diagonal que une as extremidades finais do lado esquerdo e do lado direito mede 34,50m, a linha que une o canto esquerdo do alinhamento da rua e o ponto de união das divisas do fundo, mede 58,00m e a linha que une o canto direito do alinhamento da rua e o ponto de união das divisas do fundo, mede 59,25m, encerrando a área de 1.176,00m² aproximadamente; confronta pela frente com a curva formada pela Rua Dr. Roberto Vinhas; pelos fundos com terrenos remanescentes de Marcos Keutenedjian e sua mulher Anna Silva Keutenedjian e Jardim nº 6; pelos lados direito e esquerdo com terrenos remanescentes de Marcos Keutenedjian e sua mulher Anna Silva Keutenedjian, os quais fazem frente para as Rua Dr. Roberto Vinhas e Um. **Contribuinte nº 1-0012-011-000.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 59.611 - CRI de Guarujá/SP.

ÔNUS: AV.07 Penhora Exequenda.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constatam débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$431.475,73 (maio/2026). Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL: R\$723.729,00 (julho/2021) - Fls. 409/484.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$944.272,05 (maio/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 10/06/2026 às 14:00 até 12/06/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 12/06/2026 às 14:01 até 01/07/2026 às 14:00 mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga através de guia de depósito judicial, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 05 de maio de 2026.

Dr. (a) Ricardo Fernandes Pimenta Justo
Juiz (a) de Direito