EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIRETOS POSSESSÓRIOS de bem imóvel e para intimação dos executados **CANOA HOTEL RESTAURANTE EIRELI ME** (CNPJ: 22.830.352/0001-07), na pessoa de seu representante legal, **MÔNICA FERNANDA FUHRHAUSSER** (CPF: 263.929.868-20), seu cônjuge se casada for, **ADRIAN FUHRHAUSSER** (CPF: 161.863.448-86), seu cônjuge se casado for, a coproprietária **MARIA FERNANDA FUHRHAUSSER** (CPF: 263.929.868-20), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO** (CNPJ: 46.482.832/0001-92) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0001394-81.2010.8.26.0587,** em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO/SP***,* requerida por **MARINA NACIONAIS COMERCIAL LTDA ME** (CNPJ: 46.389.185/0001-79).

O Dr. Guilherme Kirschner, 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 - DIRETOS POSSESSÓRIOS - Imóvel localizado na Avenida Magno dos Passos Bittencourt nº 326, Barra do Una, São Sebastião/SP, havidos por força da escritura pública lavrada às fls. 16v/17v, do livro nº 50, do Cartório do 2º Ofício da Comarca de São Sebastião/SP e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Sebastião/SP com número de inscrição 313 2222 6145042 90000.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação (Evento 563) dos autos, o imóvel conta com um prédio principal denominado como Espaço Coqueiros, que contêm os apartamentos de número 3 à 10. Trata-se de edificação assobradada, em alvenaria, em ótimas condições de conservação que vem sendo continuamente reformada e atualizada. Essa construção tem um anexo, que é térreo e que abriga os apartamentos de número 1 e 2. Esses prédios perfazem a área total construída de 246,24m². Uma segunda edificação denominada como Espaço Bromélias abriga os apartamentos de número 11 à 18. Trata-se de edificação assobradada, em alvenaria, em ótimas condições de conservação que vem sendo continuamente reformada e atualizada. Esse prédio tem área construída de 288,78m². Nas proximidades destes apartamentos, observamos um prédio denominado como restaurante e apoio cozinha, o restaurante se constitui de uma edificação térrea, com a fachada envidraçada, estrutura em madeira, em ótimas condições de conservação, que vem sendo continuamente reformada e atualizada, já a cozinha se constitui de uma edificação assobradada, em alvenaria, cuja manutenção é mediana. Esse prédio (restaurante e cozinha) tem área construída de 289,26m². No lado oposto do imóvel, se observa a área de lazer do empreendimento, que é composta por um pergolado e banheiros, posicionado junto da piscina. Trata-se de edificação térrea, em alvenaria e madeira, em ótimas condições de conservação que vem sendo continuamente reformada e atualizada. Essa estrutura tem área construída de 91,80m². Em anexo ao pergolado, se observa a piscina que tem área de 82,00m². Trata-se de estrutura de concreto revestida de azulejos, em ótimas condições de conservação e que vem sendo continuamente reformada e atualizada. Na porção de fundos do empreendimento, após a servidão do oleoduto da Petrobrás, encontramos um prédio denominado como lavanderia. Trata-se de edificação térrea, em alvenaria, com poucas divisões internas, e cuja manutenção é mediana. Essa estrutura tem área construída de 43,92m². Na porção elevada nas imediações, observamos o alojamento dos funcionários. Trata-se de uma casa de moradia térrea, edificada em alvenaria e cuja manutenção é precária. Essa estrutura tem área construída de 64,68m². Na porção mais elevada do imóvel, identificamos a casa da proprietária. Trata-se de edificação assobradada, mista de alvenaria e madeira, em ótimas condições de conservação, que vem sendo continuamente reformada e atualizada. Essa estrutura tem área construída de 90,52m². O imóvel possui área total de 12.985,00m² e está situado à Avenida Magno dos Passos Bittencourt nº 326, Bairro da Barra do Una, São Sebastião/SP. Avaliação R$ 14.427.361,30 (agosto de 2024).

OBS2: Não identificamos nos autos o número da matricula imobiliária do imóvel, os direitos possessórios foi adquirido por força da escritura pública lavrada às fls. 16v/17v, do livro nº 50 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de São Sebastião/SP.

OBS3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS4: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de São Sebastião, ante a desatualização do número de contribuinte nos autos.

OBS5: 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$ 15.814.430,80 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 2.847.126,07 (dezembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/11/2026 às 13h00min, e termina em 13/11/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 13/11/2026 às 13h01min, e termina em 03/12/2026 às 13h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75% do valor da avaliação em 2ª Praça **(originalmente em 2ª Praça seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado)**. 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 10 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 bem arrematado deverá ser depositado 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, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 10 vezes. 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 - 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 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 CANOA HOTEL RESTAURANTE EIRELI ME, na pessoa de seu representante legal, MÔNICA FERNANDA FUHRHAUSSER, seu cônjuge se casada for, ADRIAN FUHRHAUSSER, seu cônjuge se casado for, a coproprietária MARIA FERNANDA FUHRHAUSSER, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/11/2021. Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Sebastião/SP, 13 de outubro de 2026.

GUILHERME KIRSCHNER
JUIZ DE DIREITO