

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **JOSÉ ROBSON DE ANDRADE DE ARRUDA** (CPF: 031.891.988-53), coproprietários **MURILO ALVES DANTAS** (Sem Qualificação), **CAPITAL ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA.** (CNPJ: 07.225.283/0001-19), **DIRCEU IVO DA SILVA** (CPF: 085.486.218-85), **NILCEIA DE BERTOLINO PEREIRA DA SILVA**, **MARIA DE LOURDES DA SILVA** (CPF: 150.120.988-46), **BERTOLINO PEREIRA DA SILVA FILHO** (CPF: 251.265.738-88), credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), terceiros interessados **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA** (CNPJ: 46.631.248/0001-51), **RECEITA FEDERAL** (CNPJ: 00.394.460/0058-87), **MARIA ARMINDA DO NASCIMENTO ARRUDA** (CPF: 033.157.758-50), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 0293040-97.2005.8.26.0577**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, requerida por **CONDOMINIO DO EDIFICIO SPACEVALLEY FLAT SERVICE** (CNPJ: 00.660.690/0001-05).

O Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001** - Uma área de terras, situada no bairro do Pinga, no distrito de Catuçaba, deste município, com 30 alqueires, mais ou menos, ou seja, 72,60 ha., mais ou menos, com as seguintes divisas e confrontações: começa na estrada do Pinga em uma touceira de bambu, dividindo com José Ferreira da Silva, segue confrontando com o mesmo José Ferreira da Silva, por cerca de arame até chegar nas vertentes onde deflete à esquerda, confrontando com terras pertencentes a aos herdeiros ou sucessores de Arlindo Ferreira da Silva, por cerca de arame; daí deflete à esquerda, confrontando com terras pertencentes aos herdeiros ou sucessores de Arlindo Ferreira da Silva, por cerca de arame; daí desce dividindo com José Jobson de Andrade Arruda sucessor de Bertolino Pereira da Silva até chegar numa aroeira, na estrada e seguindo margeando essa estrada até chegar ao ponto de partida, fechando as divisas. **INCRAN nº 639.109.002.259. Matrícula nº 1.505 do 01ª CRI de São Luiz de Paraitinga/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 1505, conforme **R.03 (12/11/2021)**, Penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 460.577,90 (outubro/2022 - Conforme Fls. 1343 - AUTOS).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - PARTE IDEAL (19,89%)** - Um pequeno sítio constante de terras e benfeitorias no bairro do Pinga, município de São Luiz de Paraitinga/SP, no lugar denominado "Sertão Grande", com as divisas seguintes: por um lado divide com Eduardo Charleaux e por outro, alto vertente, divide com o mesmo Eduardo Charleaux e Carlos Charleaux Filho e, por outro, finalmente, com terras de Luiz Ferreira dos Passos e Francisco, digo, Faustino Pereira dos Passos, e contém duzentas e quarenta braças de testada com os fundos que se acharem para o sertão. **Matrícula nº 62 do 01ª CRI de São Luiz do Paraitinga/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 62, conforme **R.19 (12/11/2021)**, Penhora exequenda 19,89%.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003 - PARTE IDEAL (39,77%)** - Um sítio e terras e benfeitorias, situado no bairro do Pinga, contendo cento e sessenta e tres bragas e meia de terras de testada com meia légua de sertão, com todas as benfeitorias, dividindo de um lado com terras de Carlos Charleaux e com herdeiros de Antonio Alexandre, dividindo também pelo rio denominado rio do Pinga. **Matrícula nº 63 do 01ª CRI de São Luiz de Paraitinga/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 63, conforme **Av.22 (30/10/2020)**, Arresto nos autos nº 0003135-22.2020.8.26.0292, 1º Ofício Cível, Foro Central da Comarca de Jacareí/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, parte ideal de 40,086% correspondente a CAPITAL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES. **R.25 (12/11/2021)**, Penhora exequenda 39,77900%.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 004 - PARTE IDEAL (39,77%)** - Uma parte de terras, no bairro do Pinga, deste município, constante de terras e benfeitorias de casa de morada, pasto, paiol, chiqueiro, monjulo e mais benfeitorias que se achar, terras e essas que dividem de um lado com Cesário Pereira Coelho, de outro lado com terras de Luiz Pereira dos Passos e com terras de Faustino Ferreira dos Passos, na frente divide com terras com terras que ainda são hoje viúva de Eduardo Charleaux e pelos fundos, lado de sertão, com os fundos que se achar; que as terras estão situadas no lugar denominado "Sertão Grande" e contem de testada cento e noventa e seis braças com os fundos já declarados. **INCRA DOS LOTES 002, 003 E 004 (MATRICULAS N°S 62, 63 E 64): 639.109.002.259. Matrícula nº 64 do 01ª CRI de São Luiz de Paraitininga/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 64, conforme **R.19 (12/11/2021)**, Penhora exequenda.

**OBSERVAÇÃO:** Conforme Esclarecimentos ao Laudo de Avaliação, fls. 942/951 - AUTOS, os lotes 62, 63 e 64 são contíguos, não sendo possível aferir à área individualizada de cada imóvel, utilizada a área maior para a avaliação, a perita constatou que 118,69ha foram desapropriados passando a pertencer ao Parque Estadual da Serra do Mar, restando à área de 258,71ha, **sendo considerado pela perita que a parte ideal pertencente ao executado alcança 85,76ha (33,1493% da área maior de 258,71ha, referente a: 19,89% do lote 62, 39,779% do lote 63 e 39,779% do lote 64).**

**AVALIAÇÃO DOS LOTES 002, 003 E 004: R\$ 736.864,26 (OUTUBRO/2022 - Conforme Fls. 1.343 - AUTOS).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.197.442,16 (OUTUBRO/2022 - Conforme Fls. 1.343 - AUTOS).**

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/04/2024 às 10h40min, e termina em 19/04/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 19/04/2024 às 10h41min, e termina em 09/05/2024 às 10h40min.**

**4 - 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, (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).

**5 - 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).

**6 - 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.

**7 - 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.

**8 - 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.

**9 - 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. 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.

**10 - 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.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Fica o executado JOSÉ ROBSON DE ANDRADE DE ARRUDA, coproprietários MURILO ALVES DANTAS, CAPITAL ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA., DIRCEU IVO DA SILVA, NILCEIA DE BERTOLINO PEREIRA DA SILVA, MARIA DE LOURDES DA SILVA, BERTOLINO PEREIRA DA SILVA FILHO, credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA, RECEITA FEDERAL, MARIA ARMINDA DO NASCIMENTO ARRUDA; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São José dos Campos, 27 de fevereiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrevente Digitei,**

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

---

**HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA**  
**JUIZ DE DIREITO**