

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos requeridos **RAPHAEL ANDRADE DE OLIVEIRA** (CPF: 276.681.898-74), coproprietário(a) **MOISÉS DE ANDRADE OLIVEIRA** (CPF: 291.687.868-83), **JACQUELINE ANDRADE DE OLIVEIRA** (CPF: 294.277.508-47), **JOSÉ VALTER DE OLIVEIRA** (CPF: 657.853.128-91), **TISSIANA SAVOIA OLIVEIRA** (CPF: 224.204.298-00), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0012529-37.2021.8.26.0577**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, requerida por **ÉDER SILVA DA COSTA** (CPF: 111.926.897-47).

O(A) Dr(a). HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA, MM. Juiz(a) 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** -O prédio residencial sob nº 491 da Rua 105, com seu respectivo terreno que é constituído pelo lote nº 24, da quadra 104, do loteamento denominado SATÉLITE INDUSTRIAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua 105, 25,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua. Com o lote nº 25, 25,00 metros pelo lado esquerdo, com o lote nº 23 e 10,28 metros nos fundos, com o lote nº 07, encerrando uma área de 254,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 46.0104.0022.0000. Matrícula nº 249.441 do 1ª CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme auto de avaliação de fls. 224, o imóvel possui: 03 quartos, 03 banheiros, sala, área de serviço, garagem e edícula nos fundos.

**OBS:** Consta na Av. 01 (04/04/20217) que a Rua 105, atualmente denomina-se Rua Maricá.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 614.840,00 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** -A residência geminada sob nº 185 da Rua SUMARÊ, com 59,500 metros quadrados da área construída, com respectivo terreno que é constituído de parte do lote nº 19, da quadra 165, do loteamento denominado CIDADE JARDIMSECÇÃO BOSQUE DOS EUCALIPTOS, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José Dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 2,25 metros de frente para a Rua Sumaré; 6,28 metros em curva na confluência das Ruas Sumaré e Joaquim Silvério Neto; 21,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a Rua Joaquim Silvério Neto: 25,00 metros pelo lado esquerdo, com o remanescente do lote nº 19 e 6,25 metros nos fundos, com parte do lote nº 01, encerrando um área de 152,81 metros quadrados. **Contribuinte nº 72.0165.0039.0000. Matrícula nº 199.542 do 1ª CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme auto de avaliação de fls. 224 o imóvel possui: 02 quartos, sala, banheiro, área de serviço e garagem.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$358.656,70 (abril/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

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

**2 -AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 973.496,70 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 25/06/2024 às 11h00min, e termina em 28/06/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 28/06/2024 às 11h01min, e termina em 18/07/2024 às 11h00min no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital.

**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 93,34% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, 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 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (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.

**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**-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.

**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. 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.

Ficam os requeridos RAPHAEL ANDRADE DE OLIVEIRA, coproprietário(a) MOISÉS DE ANDRADE OLIVEIRA, JACQUELINE ANDRADE DE OLIVEIRA, JOSÉ VALTER DE OLIVEIRA, TISSIANA SAVOIA OLIVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 02/09/2022, 02/09/2022 respectivamente. 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, 29 de abril de 2024

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

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

---

**HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA**  
**JUIZ(A)DE DIREITO**