

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **MARIA DE FATIMA CASTRO SANTOS** (CPF: 379.740.506-59), seu cônjuge e coproprietário **LUIZ AUGUSTO DA SILVA SANTOS** (CPF: 283.398.606-82), do credor **BARNET FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA.** (CNPJ: 03.270.771/0001-97), bem como de **BRUNO CASTRO SANTOS** (CPF: 279.628.108-66), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0198036-38.2002.8.26.0577 – Ordem nº 1269/2005**, em trâmite na **7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**, requerida por **CREDCORP FOMENTO MERCANTIL LTDA.** (CNPJ: 01.446.941/0001-16).

O Dr. Emerson Norio Chinen, 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 nº B1-21, localizado no 2º andar, bloco 01, do Edifício Tupã, situado à Rua José Baruel da Rosa, nº 305, na cidade, Comarca e Circunscrição imobiliária de São José dos Campos/SP, com a área útil de 95,605 m², área comum de 10,66 m², encerrando a área construída de 106,265 m², área de estacionamento de 22,08 m², correspondente a uma vaga dupla, identificada pelo mesmo número do apartamento, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 8,51%. **Contribuinte nº 72.0084.0031.0004** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 120.226 do CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no Laudo de avaliação e Laudo Complementar de fls. 1222/1232 e 1325/1340, o referido imóvel encontra-se situado à Rua José Baruel da Rosa, nº 305, São José dos Campos/SP. O apartamento é composto de sala, cozinha, área de serviço, 02 (dois) banheiros, 03 (três) dormitórios e 02 (duas) vagas na garagem. Trata-se de Apartamento de padrão simples sem elevador, com a idade de 20 anos. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 120226, conforme **R. 04 (20/11/2007) e Av. 05 (20/11/2007)**, DOAÇÃO em favor de BRUNO CASTRO SANTOS e para constar que a doação ora feita, foi gravada com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE. **Av. 06 (28/05/2018) e Av. 07 (01/11/2018)**, INEFICÁCIA oriunda da PRESENTE AÇÃO para constar que foi declarada a ineficácia dos atos 04 e 05 e PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 08 (03/04/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0002786-75.2007.403.6103, 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP. **Av. 09 (16/11/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0067700-83.2006.5.15.0084, 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP.

OBS¹: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São José dos Campos/SP, em 04/04/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU (Exercício 2024).***

OBS²: *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.*

OBS³: *Conforme constam as fls. 894/896 e 920/922, houve a **arresto no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0232454-02.2007.8.26.0100 (583.00.2007.232454-5/000000-000)**, em trâmite perante 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor **Barnet Factoring Fomento Mercantil Ltda.***

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 413.232,44 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em **05/07/2024 às 15h20min**, e termina em **25/07/2024 às 15h20min**; 2ª Praça começa em **25/07/2024 às 15h21min**, e termina em **14/08/2024 às 15h20min**.

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 85% do valor da avaliação (2ª Praça,

originalmente seria 70%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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. 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 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.

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 - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio existentes (que possuem natureza propter rem – Entendimento do C. STJ – REsp 1.672.508/SP), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.* 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 telefone 3003-0677 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a executada MARIA DE FATIMA CASTRO SANTOS, seu cônjuge e coproprietário LUIZ AUGUSTO DA SILVA SANTOS, o credor BARNET FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA., bem como BRUNO CASTRO SANTOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/12/2006. 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, 08 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

EMERSON NORIO CHINEN
JUIZ DE DIREITO