

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE EPIFÂNIO OSCAR FLORIS CARDOZO** representado por seu inventariante **OSCAR PORCELLI FLORIS** (CPF: 224.684.198-47), bem como de **7F GESTÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELLI**. (CNPJ: 18.800.027/0001-24), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003439-44.2017.8.26.0577 – Ordem nº 3479/2013**, em trâmite na **1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP**, requerida por **EDSON LUIZ NORONHA** (CPF: 015.135.318-24).

O Dr. Alexandre Levy Perrucci, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno, constituído pelo lote 15, da Rua Majos Dietrich Ott, antiga Rua 06, no Bairro Jardim das Colinas, da cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos/SP, medindo: 20,00 metros na frente, confrontando com a Rua de sua situação; 20,00 metros nos fundos, confrontando com o imóvel de propriedade de Sociedade Civil Ordem dos Servos de Maria Província do Brasil; 50,00 metros no lado direito de quem do imóvel olha a Rua Major Dietrich Ott, confrontando com o lote 14, de propriedade de Flaguma S/A; 50,00 metros no lado esquerdo, confrontando com o lote 16, também de propriedade de Flaguma S/A, perfazendo uma área de 1.000,00 m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 99.0099.0094.0015** (Conforme R. 11). **Matrícula nº 85.027 do 1ª CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 967/1000, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Major Dietrich Ott, 501, Condomínio Jardim das Colinas, São José dos Campos/SP. Sobre o referido terreno encontra-se edificada uma Casa Residencial, em Condomínio Fechado, contendo: Garaagem com 02 (dois) quartos para depósitos, piscina, área gourmet com churrasqueira, jardim bem cuidado, salão, banheiro, sauna e ducha, lago com peixes no jardim. A casa é composta de hall de entrada, sala de estar, sala de TV, lavatório/sanitário, escritório, copa/cozinha, despensa, área de serviço ampla, quarto de empregada com banheiro, piso superior com escadaria, 03 (três) suítes com closets e sacadas, salão para jogos com terraço no alto. Trata-se uma Casa de padrão alto, que possui a idade aparente de 40 anos, seu estado geral é bom e tem a área total construída de 393,00 m<sup>2</sup>. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 85027, conforme **R. 11 (23/07/2019)**, INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para constar que o executado conferiu o imóvel objeto desta matrícula para integralização do capital social da empresa 7F GESTÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELLI. **Av. 12 (25/05/2023) e Av. 13 (12/06/2023)**, BLOQUEIO e PENHORA EXEQUENDA.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Jose dos Campos/SP, em 06/08/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU (Exercício 2024).*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

**OBS<sup>3</sup>:** *Conforme constam as fls. 885/887: “(..) o executado, já citado na presente ação, alienou o bem imóvel em benefício de sua própria empresa, a 7F Gestão de Bens Próprios Eireli, na data de 23/07/2019 (...). Assim, acolho o pedido formulado pelo exequente e **DECLARO a fraude à execução** em relação ao bem imóvel, nos termos do artigo 792, caput e inciso IV, c/c § 1º, do Código de Processo Civil. **Declaro a ineficácia do negócio jurídico perante terceiros, bem como o bloqueio e a penhora do referido bem (..)**”.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 5.839.825,00 (julho/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 04/10/2024 às 11h20min, e termina em 08/10/2024 às 11h20min; 2ª Praça começa em 08/10/2024 às 11h21min, e termina em 29/10/2024 às 11h20min.**

**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 50% 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).

**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 DA LEILOEIRA** - 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** - 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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.

**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.

Fica o executado ESPÓLIO DE EPIFÂNIO OSCAR FLORIS CARDOZO, *representado por seu inventariante OSCAR PORCELLI FLORIS*, bem como 7F GESTÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELLI., e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/05/2023. 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, 06 de agosto de 2024

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

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

---

**ALEXANDRE LEVY PERRUCCI**  
**JUIZ DE DIREITO**