

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** dos bens imóveis e para intimação dos executados **AUTO POSTO CINCO ESTRELAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS LTDA.** (CNPJ: 59.248.039/0001-75), na pessoa de seu representante legal; **FERNANDO CÉSAR DE OLIVEIRA JUNIOR** (CPF: 044.076.488-21), **LÉIA REGINA MARQUES OLIVEIRA** (CPF: 975.980.628-20), **JOÃO FERREIRA RUIVO** (CPF: 321.757.368-49), **MARIA ROSA RODRIGUES RUIVO** (CPF: 098.518.248-28), seus cônjuges, se casados forem, dos coproprietários **MARIA JÚLIA PIRES BARBOSA MARQUES** (CPF: 050.140.058-37), seu cônjuge, se casada for, **PAULO ROBERTO BARBOSA MARQUES** (CPF: 035.306.468-81), seu cônjuge **ROSANA APARECIDA LOBO MARQUES** (CPF: 274.868.248-33), **LUÍS FERNANDO BARBOSA MARQUES** (CPF: 115.316.958-41), seu cônjuge **ANA FLÁVIA MENDES BATALHA MARQUES** (CPF: 109.630.868-12), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** (CNPJ: 46.643.466/0001-06), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0733996-47.1997.8.26.0100**, em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O Dr. Luiz Antônio Carrer, 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** - Um Prédio Residencial e seu respectivo terreno situados à Rua Major Francisco de Paula Elias nº 255, sendo que o prédio é térreo, contendo 03 quartos, sala, 02 banheiros, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, WC de empregada, e abrigo, encerrando a área construída de 155,00 m<sup>2</sup>; o terreno mede 12,00 metros de frente para a Rua de sua situação; por 30,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e igualmente 12,00 metros na linha dos fundos, perfazendo a área total de 360,00 m<sup>2</sup>; confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a rua, com Vicente Dolna Barros Netto e sua mulher; do lado esquerdo com o mesmo confrontante e nos fundos com Délcio Passin e Wilson Caetano Jorge, sucessores da família Neme. **Contribuinte nº 43.0007.0023.0000** (Conforme R. 06). **Matrícula nº 34.805 do 1ª CRI de São José dos Campos/SP**. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 34805, conforme **Av. 08 (05/07/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 12,50%.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São José dos Campos/SP, em 18/11/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU (Exercício 2024).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 913.202,15 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - O Apartamento nº 07, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício San Marino, situado na cidade de São José dos Campos/SP, à Rua Pedro de Toledo, nº 244, Vila Jacy, contendo 03 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 banheiro social, varanda, sala de jantar e living, lavabo, copa - cozinha, terraço de serviço, despensa e W.C, com a área útil de 133,26 m<sup>2</sup>, área comum de 103,67 m<sup>2</sup>, área de garagem de 22,45 m<sup>2</sup>, somando a área total construída de 259,38 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 18,57143% ou 123,69 m<sup>2</sup> da área total do terreno e nas coisas de uso e destinação comuns. Confronta-se, de quem da Rua Pedro de Toledo olha para o prédio, na frente, nos fundos e pelos lados direito e esquerdo com o espaço aéreo do edifício. Ao apartamento descrito, cabe o direito as vagas de garagem nºs 13 e 14, localizadas no pavimento térreo do Edifício. **Contribuinte nº 42.0027.0017.0006** (Conforme R. 07). **Matrícula nº 77.529 do 1ª CRI de São José dos Campos/SP**. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 77529, conforme **Av. 09 (05/07/2023)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL DE 12,50%.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.115,68 (até 18/11/2024).*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 963.935,60 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 1.877.137,75 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.762.348,07 (março/2023 – Conforme fls. 1529 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - OBSERVAÇÃO:** *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.*

**6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/01/2025 às 15h20min, e termina em 31/01/2025 às 15h20min; 2ª Praça começa em 31/01/2025 às 15h21min, e termina em 20/02/2025 às 15h20min.**

**7 - 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 93,75% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente 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 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).

**8 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU e de condomínio do imóvel poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem". Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação 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.

**13 - 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.

**14 - 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](http://www.portalzuk.com.br).

**15 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**16 - 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 a leiloeira 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 AUTO POSTO CINCO ESTRELAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS LTDA., na pessoa de seu representante legal; FERNANDO CÉSAR DE OLIVEIRA JUNIOR, LÉIA REGINA MARQUES OLIVEIRA, JOÃO FERREIRA RUIVO, MARIA ROSA RODRIGUES RUIVO, seus cônjuges, se casados forem, os coproprietários MARIA JÚLIA PIRES BARBOSA MARQUES, seu cônjuge, se casada for, PAULO ROBERTO BARBOSA MARQUES, seu cônjuge ROSANA APARECIDA LOBO MARQUES, LUÍS FERNANDO BARBOSA MARQUES, seu cônjuge ANA FLÁVIA MENDES BATALHA MARQUES, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/06/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 18 de novembro de 2024.

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

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

---

**LUIZ ANTÔNIO CARRER**  
**JUIZ DE DIREITO**