

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da NUA-PROPRIEDADE do bem imóvel e para intimação do executado **LEÔNCIO SILVEIRA ME** (CNPJ: 05.644.418/0001-55), na pessoa de seu representante legal **LEÔNCIO SILVEIRA** (CPF: 026.235.698-86); da coproprietária **LÚCIA HELENA SILVEIRA** (CPF: 032.329.698-01), seu cônjuge, se casada for, dos usufrutuários **JOSÉ MANOEL DA SILVEIRA (ou seu ESPÓLIO)** (CPF: 036.152.868-04), **CARMELINDA NUNES DA SILVEIRA** (CPF: 738.199.488-72), seus cônjuges, se casados forem, bem como do credor **ALI & RAMI USINAS LTDA.** (CNPJ: 03.488.946/0001-37), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0283043-90.2005.8.26.0577 – Ordem nº 2298/2005**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**, requerida por **GENI MARIANA SANTOS DE ALMEIDA** (CPF: 046.637.068-78),

O Dr. Eduardo de Franca Helene, 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 - NUA-PROPRIEDADE do Prédio Residencial e duas edículas e um prédio comercial, com 169,00 metros quadrados, seu terreno e respectivo quintal, com 280,00 metros quadrados, situado com frente para a Rua Sebastião Humel, sob os nºs 945 e 947, esquina com a Rua conselheiro Rodrigues Alves, da cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos/SP, medindo 14,00 metros de frente para a Rua Sebastião Humel; igual medida nos fundos, onde divide com Francisco Ricci, sucessor de Lídia Alves dos Santos; 20,00 metros no lado esquerdo, de quem do imóvel olha para a Rua Sebastião Humel, onde confronta com a Rua Conselheiro Rodrigues Alves; e 20,00 metros no lado direito, divisando com propriedade de Luiz Augusto Machado, sucessores de José Manoel da Silveira e s/m Carmelinda Nunes da Silveira. **Contribuinte nº 12.0007.0045.0000** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 44.737 do 1ª CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 647/665, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Sebastião Humel, nºs 945 e 947, Centro, São José dos Campos/SP. Trata-se de 01 (um) Prédio Residencial, 02 (duas) edículas e 01 (um) Prédio Comercial, com 169,00 m² e seu terreno e respectivo quintal com 280,00 m². O prédio possui a idade de 30 anos. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 44737, conforme **R. 02 (27/08/1981)**, USUFRUTO em favor de JOSÉ MANOEL DA SILVEIRA e seu cônjuge CARMELINDA NUNES DA SILVEIRA. **Av. 03 (22/09/2015)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% DA NUA PROPRIEDADE. **Av. 04 (02/03/2018)**, PENHORA DA METADE IDEAL 50% DA NUA PROPRIEDADE em favor de ALI & RAMI USINAS LTDA., Processo nº 0301937-80.2006.8.26.0577, 1ª Vara Cível da Comarca de São Jose dos Campos/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São José dos Campos/SP, em 19/11/2024, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.***

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 917.176,06 (novembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 12.813,78 (agosto/2012 – Conforme fls. 517 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 recai 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 15h00min, e termina em 31/01/2025 às 15h00min; 2ª Praça começa em 31/01/2025 às 15h01min, e termina em 20/02/2025 às 15h00min.

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 75,00% 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 - 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 02 (dois) dias úteis da arrematação. 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 02 (dois) dias úteis após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 - Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade do bem serão pagos com o preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, CTN), ficando apenas os demais débitos sub-rogados na pessoa do arrematante. 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.

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.

15 - 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 a 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.

Fica o executado LEÔNCIO SILVEIRA ME, na pessoa de seu representante legal LEÔNCIO SILVEIRA; a coproprietária LÚCIA HELENA SILVEIRA, seu cônjuge, se casada for, os usufrutuários JOSÉ MANOEL DA SILVEIRA (ou seu ESPÓLIO), CARMELINDA NUNES DA SILVEIRA, seus cônjuges, se casados forem, bem como o credor ALI & RAMI USINAS LTDA. e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/07/2015. 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, 19 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EDUARDO DE FRANCA HELENE
JUIZ DE DIREITO