

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação da executada **JP AUTO POSTO UBATUBA LTDA** (CNPJ: 00.473.491/0001-98), na pessoa de seu representante legal **JOSIAS BALTAZAR NUNES SABOIA** (CPF: 044.890.708-96), a credora hipotecária **AGIP DISTRIBUIDORA S/A** (CNPJ: 61.442.752/0001-05), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0000071-46.2005.8.26.0642**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBATUBA/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (CNPJ: 34.274.233/0001-02), atual denominação da PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.

O Dr. Gilberto Alaby Soubihe Filho, 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 lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 12 da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano de Ubatuba/SP, com a área de 364,00m<sup>2</sup>, medindo 3,00m de frente para Avenida Minas Gerais, mais 13,95m em curva, confrontando com Avenida Brasil; pelo lado esquerdo, isso de quem da frente o olha, mede 21,50m, onde confronta com Rua Mahatma Gandhi, para qual também faz frente, pelo lado direito seguindo mesma orientação, mede 30,50m, tendo nos fundos largura de 13,00m, confrontando aí com lote nº 11, no lado direito referido com lote nº 13, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 03.016.002. Matrícula nº 23.722 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23.722, conforme **R.04 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A. **R.05 (11/10/2005)** registro para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.177,87 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 13 da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano de Ubatuba/SP, com a área de 307,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00 metros de frente para Avenida Minas Gerais, com igual largura nos fundos, onde confronta com lote nº 10; 30,50m pelo lado esquerdo, de quem da Avenida o olha, onde confronta com lote nº 12; do lado direito mede 31,00m e confronta com lote nº 14, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 03.016.002. Matrícula nº 23.723 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23.723, conforme **R.04 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A. **R.05 (11/10/2005)** registro para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.177,87 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 003** - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 09 da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano de Ubatuba/SP, medindo 10,00m de frente para Rua Espírito Santo, por 31,80m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua o olha, onde confina com lote nº 08; 31,40m pelo lado direito, onde confina com lote nº 10; e 10,00m nos fundos, onde confina com lote nº 14, encerrando uma área de 316,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 03.016.010. Matrícula nº 23.725 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23.725, conforme **R.03 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A. **R.05 (11/10/2005)** registro para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.177,87 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 004** - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 14 da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano de Ubatuba/SP, medindo 10,00m de frente para Avenida Minas Gerais, por 31,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confina com lote nº 13; 31,50m pelo lado direito, onde confina com lote nº 15 e 10,00m nos fundos, onde confina com lote nº 10 com lote nº 09, encerrando uma área de 312,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 03.016.013. Matrícula nº 23.726 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23.726, conforme **R.03 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A. **R.05 (11/10/2005)** registro para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.177,87 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 005** - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 10 da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano de Ubatuba/SP, medindo 10,00m de frente para Rua Espírito Santo, por 31,40m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua o olha, onde confina com lote nº 09; 31,00m pelo lado direito, onde confina com lote nº 11, adiante descrito e 10,00m nos fundos, onde confina com lote nº 13, encerrando uma área de 312,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 03.016.011. Matrícula nº 23.727 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23.727, conforme **R.03 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A. **Av.04 (24/02/2010)** averbação para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.177,87 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 006** - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 11 da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano de Ubatuba/SP, medindo 4,00m de frente para Rua Espírito Santo, por 31,00m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua o olha, onde confina com lote nº 10; 13,66m em curva, na confluência da Rua Espírito Santo com Rua Mahatma Gandhi, com a qual faz esquina; 21,50m ao longo da Rua Mahatma Gandhi; 14,00m nos fundos, onde confina com lote nº 12, encerrando área de 288,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 03.016.012. Matrícula nº 23.728 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 23.728, conforme **R.03 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A. **Av.04 (24/02/2010)** averbação para constar penhora exequenda.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.177,87 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 007** - Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 25 da quadra 26, do loteamento denominado "Cidade Carolina", situado no bairro do Mato Dentro, perímetro urbano de Ubatuba/SP, o qual está situado na confluência das Ruas Begonias, onde mede 15,00m, com a Rua das Violetas, onde mede 37,00m; do lado direito de quem da Rua das Violetas olha para o lote mede 15,00m, confrontando com parte do lote nº 21; do lado esquerdo de quem da Rua das Begonias olha o lote mede 36,50m, confrontando com lote nº 24, perfazendo uma área total de 594,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 601.261.025. Matrícula nº 8.273 do 1ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 8.273, conforme **R.06 (30/01/2002)** registro para constar primeira, única e especial hipoteca do imóvel em favor da Agip Distribuidora S/A.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 524.458,30 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.943.525,52 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 632.164,83 (julho/2021 – Fls. 953-955).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/03/2025 às 10h50min, e termina em 24/03/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 24/03/2025 às 10h51min, e termina em 14/04/2025 às 10h50min.**

**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 60% 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(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).

**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** - 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 24 horas 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.

**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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto: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 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 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](mailto: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 a executada JP AUTO POSTO UBATUBA LTDA, na pessoa de seu representante legal JOSIAS BALTAZAR NUNES SABOIA, a credora hipotecária AGIP DISTRIBUIDORA S/A, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 17/06/2005 e 07/07/2009 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Ubatuba/SP, 22 de janeiro de 2025.

---

**GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO**  
**JUIZ DE DIREITO**