

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **TC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA** (CNPJ: 17.425.003/0001-70), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0001602-28.2022.8.26.0625**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, requerida por **LUCY PRADO DE OLIVEIRA** (CPF: 112.460.948-27), **DJAIR RAMOS DE OLIVEIRA** (CPF: 072.403.108-17).

O Dr. **MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI**, 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 - Terreno designado ÁREA A, situado no Bairro da Monção, nesta cidade com a seguinte descrição: partindo do ponto 2, que se localiza na esquina com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro e a passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, segue em reta até o ponto 3, com a distância de 52,14m e rumo de 27º41'11"SE, confrontando com a passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, do ponto 3 deflete à direita com um ângulo interno de 97º31'00" e segue em reta até o ponto 9, com a distância de 68,00m e rumo de 54º47'49"SW, confrontando com o campo de futebol Municipal Arnaldo Soares Belo, do ponto 9 deflete à direita e segue em reta até o ponto 8, com distância de 53,92m e rumo de 35º12'11"NW, confrontando com a área B e finalmente, do ponto 8 deflete à direita e segue em reta até o ponto 2, com a distância de 74,86m e rumo de 56º27'45"NE, confrontando com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro, sendo assim, fechado a área AS no ponto 2 início da descrição com um ângulo interno de 84º90'00". **Contribuinte nº 5.1.068.369.001. Matrícula nº 99.623 do 1ª CRI de Taubaté/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 99623, conforme **R. 07 (10/07/2013)**, Incorporação. **AV.08 (22/10/2019)**, Penhora, Processo nº 0001779- 94.2019.8.26.0625, 5ª Vara Cível de Taubaté. **AV.09 (11/11/2019)**, Penhora, Processo nº 0003178- 95.2018.8.26.0625, 3ª Vara Cível de Taubaté. **AV.10 (17/02/2020)**, Penhora, Processo nº 0000754- 85.2019.8.26.0224, 9ª Vara Cível de Guarulhos. **AV.11 (05/06/2020)**, Penhora, Processo nº 0013216- 27.2019.8.26.0625, 3ª Vara Cível de Taubaté. **AV.12 (14/09/2020)**, Penhora, Processo nº 0004486- 35.2019.8.26.0625, 5ª Vara Cível de Taubaté. **AV.14 (01/04/2021)**, Penhora, Processo nº 0000176- 49.2020.8.26.0625, 2ª Vara Cível de Taubaté. **AV.15 (16/07/2021)**, Penhora, Processo nº 0009355-07- 2020.8.26.0625, 5ª Vara Cível de Taubaté. **AV.16 (17/08/2021)**, Penhora, Processo nº 0002207- 08.2021.8.26.0625, 4ª Vara Cível de Taubaté. **AV.17 (22/10/2021)**, Penhora, Processo nº 1004524- 93.2020.8.26.0625, 5ª Vara Cível de Taubaté. **AV.18 (04/11/2021)**, Penhora, Processo nº 1012031- 13.2017.8.26.0625, 4ª Vara Cível de Taubaté. **AV.19 (08/03/2022)**, Penhora, Processo nº 1012417- 43.2017.8.26.0625, 2ª Vara Cível de Taubaté. **AV.20 (06/05/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010933-36.2018.5.15.0009, 1ª Vara do Trabalho de Taubaté. **AV.21 (17/05/2022)**, Penhora, Processo nº 0010933-36.2018.5.15.0009, 1ª Vara do Trabalho de Taubaté. **AV.23 (12/07/2022)**, Premonitória, Processo nº 0003986-95.2021.8.26.0625, 1ª Vara Cível de Taubaté. **AV.24 (10/08/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1009338-80.2022.8.26.0625, 1ª Vara Cível de Taubaté. **AV.25 (25/08/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1010086-15.2022.8.26.0625, 1ª Vara Cível de Taubaté. **AV.26 (28/03/2024)**, Penhora, Processo nº 0000646-79.2021.8.26.0323, Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Lorena. **AV.27 (28/06/2024)**, Penhora, Processo nº 0005613-66.2023.8.26.0625, 3ª Vara Cível do Foro de Taubaté. **AV.28 (04/07/2024)**, Penhora exequenda. **AV.29 (08/07/2024)**, Penhora, Processo nº 0004445-29.2023.8.26.0625, 1ª Vara Cível do Foro de Taubaté. **AV.30 (15/07/2024)**, Penhora, Processo nº 0004428-27.2022.8.26.0625, 3ª Vara Cível do Foro de Taubaté. **AV.32 (09/09/2024)**, Penhora, Processo nº 0007471-69.2022.8.26.0625, 4ª Vara Cível do Foro de Taubaté. **AV.33 (12/09/2024)**, Penhora, Processo nº 0003611-26.2023.8.26.0625, 1ª Vara Cível do Foro de Taubaté. **AV.34 (29/09/2024)**, Penhora, Processo nº 0010926-47.2019.8.26.0625, 4ª Vara Cível do Foro de Taubaté. **AV.35 (29/10/2024)**, Penhora, Processo nº 0004443-59.2023.8.26.0625, 1ª Vara Cível do Foro de Taubaté.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 120.973,98 até 09/04/2025.

OBS¹: Conforme R-7, houve incorporação do imóvel para construção do empreendimento CONDOMÍNIO SINGLE LIFE RESIDENCE, com destinação comercial e residencial, totalizando a área construída de 18.315,91m². O empreendimento é constituído por 03 blocos de apartamentos residenciais, totalizando 224 unidades habitacionais autônomas, com 01 vaga de garagem por unidade. Possui também 01 bloco de lojas comerciais, composto por 04 lojas, e 01 vaga de garagem por loja. As unidades comerciais possuem área de 81,53m², compostas por 1 salão e 2 banheiros. O projeto do condomínio contempla ainda portaria, salão de jogos e salão de festas, brinquedoteca e salão de festas, academia de ginástica, além disso as torres residenciais do empreendimento dispõem de elevadores, contudo as obras do empreendimento Condomínio Single Life Residence encontram-se inacabadas (Laudo de Avaliação às fls. 234/305).

OBS²: Composição dos apartamentos das Torres 1 e 3, 1º ao 17º pavimento 04 (quatro) apartamentos tipo, com área de 57,79m², composto por 01 (um) dormitório, banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço e varanda. 18º Pavimento e Cobertura 04 (quatro) apartamentos duplex, com área de 84,45m², composto por 02 (dois) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço, varanda e solarium. A composição dos apartamentos da Torre 2 1º ao 19º Pavimento 04 (quatro) apartamentos tipo, com área de 57,79m², composto por 01 (um) dormitório, banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço e varanda. 20º Pavimento e Cobertura 04 (quatro) apartamentos duplex, com área de 84,45m², composto por 02 (dois) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço, varanda e solarium.

OBS³: As edificações inacabadas correspondentes às Torres de Apartamentos 01 e 02, bem como ao Bloco Comercial, encontram-se necessitando de reparos simples. Para efeitos de enquadramento de padrão construtivo, de acordo com as especificações do IBAPE/SP (versão 2017), as Torres de Apartamentos 01 e 02 enquadram-se no Padrão Construtivo Apartamento Padrão Médio (com elevador). Já o Bloco Comercial, enquadra-se no Padrão Construtivo Escritório Padrão Médio (sem elevador), conforme Laudo de Avaliação às fls. 234/305.

OBS⁴: As unidades autônomas de nº 102, 302, 303, 402, 501, 901, 1.001, 1.002, 1.004, 1.101, 1.802 e 1.804 da Torre I Azul e 402 (50%), 501, 502, 503, 504, 701, 702, 801, 804, 1.002, 1.102, 1.103, 1.203, 1.902 da Torre II, bem como as vagas de garagem de nº T-03, 04, 14, T-16, SS-18, T-30, T-36, SS-61, T-83, T-84, SS-88, SS-89, T-91, 103, SS-104, 105, SS-106, SS-114, SS-165, foram objeto de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, todavia os contratos foram rescindidos por meio de Distrato, do qual houve posterior Ação de Execução de Título Extrajudicial, ou por meio de Ação de Resolução Contratual, exceto a unidade 1.203 e sua respectiva vaga de garagem.

OBS⁵: Conforme fls. 311, foi anotada penhora no rosto dos autos, em favor de Daniela Gonçalves de Carvalho, do processo nº 0005613-66.2023.8.26.0625, em favor de R\$ 195.391,31 para setembro/2024 (fls. 310) e penhora no rosto dos autos, em favor de TC Empreendimentos Imobiliários e Incorporações Ltda., do processo 0003178-95.2018.8.26.0625, em favor de R\$ 263.971,62 para novembro/2024 (fls. 432).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 25.840.602,84 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 263.971,62 (outubro/2024 – fls. 385-386).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/06/2025 às 10h40min, e termina em 10/06/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 10/06/2025 às 10h41min, e termina em 01/07/2025 às 10h40min.

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 - 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 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, 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 requerida TC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES 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 24/06/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taubaté, 03 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI
JUIZ DE DIREITO