

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da NUA-PROPRIEDADE do bem imóvel e para intimação do executado **ANDRÉ LUIZ BALLESTEROS BUENO** (CPF: 222.564.018-12), seu cônjuge, se casado for, dos usufrutuários **LUIZ ANTÔNIO BUENO** (CPF: 494.292.998-91), seu cônjuge **MARGARIDA LEIKO BUENO** (CPF: 060.088.248-90), bem como dos coproprietários **LUIZ FERNANDO BALLESTEROS BUENO** (CPF: 162.846.098-92), **ANGELICA BALLESTEROS BUENO SANTOS** (CPF: 215.439.358-69), **SÉRGIO LUIZ BALLESTEROS BUENO** (CPF: 221.224.588-28), seus cônjuges, se casados forem, **WILLIAM HIROSHI NAGATSU** (CPF: 331.636.398-01), seu cônjuge **ÉRICA SEKINI** (CPF: 331.904.188-61), **MÁRCIO MITSUO NAGATSU** (CPF: 282.408.088-40), **ANDERSON KIYOSHI NAGATSU** (CPF: 317.001.598-28), **MÁRCIA MITSUKO NAGATSU** (CPF: 276.257.508-76), seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0017771-40.2022.8.26.0577 - Ordem nº 1363/2015**, em trâmite na **1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP**, requerida por **HENRIQUE RODRIGUES BALLESTEROS BUENO, ARTHUR RODRIGUES BALLESTEROS BUENO, MANUELA RODRIGUES BALLESTEROS BUENO**, *ambos representados por sua genitora JULIANA RODRIGUES DO AMARAL* (CPF: 337.463.308-07).

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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE do Terreno resultante da Unificação dos Lotes 01, 02, 03, 04 e 05, Quadra B, Loteamento Jardim Nova Michigan, São José dos Campos/SP. Um terreno, com a área de 1.265,00 metros quadrados, resultante da unificação dos lotes 01, 02, 03, 04 e 05 da quadra B, situado com frente para a Avenida Presidente Tancredo Neves, do loteamento Jardim Nova Michigan, no Distrito de Eugênio de Melo, do município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos/SP, com a seguinte identificação e caracterização: mede 5,00 metros de frente para a Rua Crisante Barbosa de Miranda; 47,50 metros de frente para a avenida de sua situação; 7,60 metros em curva na confluência da Rua Crisante Barbosa de Miranda e avenida de sua situação; 13,80 metros em curva na confluência da Rua Francisco Moreira de Souza e avenida de sua situação; 29,70 metros pelo lado direito, de quem do imóvel olha para a avenida de sua situação com a Rua Francisco Moreira de Souza; e pelo lado esquerdo, de quem do imóvel olha para a Rua Crisante Barbosa de Miranda, possui as seguintes medidas e confrontações: partindo do alinhamento da frente segue em 25,00 metros, e confronta nesse segmento com o lote 35, deflete à esquerda e segue em 10,00 metros, deflete à direita e segue em 25,00 metros até atingir o alinhamento da Rua Francisco Moreira de Souza, confrontando nesses dois segmentos com o lote 06. Imóvel resultante da fusão dos imóveis objeto das matrículas abaixo mencionadas, cuja unificação foi aprovada pelo poder público municipal, conforme Memorial Descritivo/Certificado de Anexação - Processos nºs 034983/90 e 45616/2.017, em 15 de maio de 2.017. **Registro Anterior:** - R. 02/M.39.185 (08/06/1.990) do 1º RI, atual M.38.175 (11/07/2.017) desta Serventia; R.02/M.39.191 (01/06/1.990) do 1º RI, atual M.38.176 (11/07/2.017) desta Serventia; R.03/M.39.186 (01/06/1.990) do 1º RI, atual M.38.177 (11/07/2.017) desta Serventia; R.03/M.39.187 (01/06/1.990) do 1º RI, atual M.38.178 (11/07/2.017) desta Serventia; e R.03/M.39.188 (01/06/1.990) do 1º RI, atual M.38.179 (11/07/2.017) desta Serventia. **Contribuinte nº 73.0150.0040.0000. Matrícula nº 38.180 do 2º CRI de São José dos Campos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta na Av. 01, bem como no laudo de avaliação de fls. 215/227, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 2940, Jardim Nova Michigan, CEP: 12.225-421, Zona Urbana de São José dos Campos/SP. Trata-se de um terreno com a área de 1.265,00 m², que possui a área construída total de

1.037,69 m², sendo: Posto de serviço e abastecimento (394,15 m² + 86,70 m² = 480,85 m²), Prédio comercial (165,60 m²), Comércio (60,78 m²), Consultório (74,47 m²), Residência 01 (95,36 m²), Residência 02 (95,36 m²), Residência 03 (65,27 m²). Trata-se de imóvel de Padrão Simples, que possui a idade aparente de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos simples a importantes. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 38180, conforme **R. 02 (31/10/2019)**, USUFRUTO VITALÍCIO em favor de LUIZ ANTÔNIO BUENO e seu cônjuge MARGARIDA LEIKO BUENO. **Av. 05 (03/05/2024)**, PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 12,5%.

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São José dos Campos/SP, em 21/03/2025, sobre o imóvel em epígrafe **não constam Débitos de IPTU (Exercício 2025).**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.765.856,85 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 81.752,54 (fevereiro/2025).

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 23/05/2025 às 14h30min, e termina em 27/05/2025 às 14h30min; 2ª Praça começa em 27/05/2025 às 14h31min, e termina em 16/06/2025 às 14h30min.

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 dos coproprietários 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 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 as 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/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.

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 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.

Fica o executado ANDRÉ LUIZ BALLESTEROS BUENO, seu cônjuge, se casado for, os usufrutuários LUIZ ANTÔNIO BUENO, seu cônjuge MARGARIDA LEIKO BUENO, bem como os coproprietários LUIZ FERNANDO BALLESTEROS BUENO, ANGELICA BALLESTEROS BUENO SANTOS, SÉRGIO LUIZ BALLESTEROS BUENO, seus cônjuges, se casados forem, WILLIAM HIROSHI NAGATSU, seu cônjuge ÉRICA SEKINI, MÁRCIO MITSUO NAGATSU, ANDERSON KIYOSHI NAGATSU, MÁRCIA MITSUKO NAGATSU, seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/02/2024. 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, 27 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ALEXANDRE LEVY PERRUCCI
JUIZ DE DIREITO