

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **BARÃO ENGENHARIA LTDA** (CNPJ: 60.131.356/0001-96), **ANTONIO CARLOS WOLFF NADOLNY** (CPF: 740.536.638-49), **MARIA GORETI WOLFF NADOLNY** (CPF: 738.727.178-04), credores **METRON TOPOGRAFIA E CONSTRUÇÃO CIVEL LTDA** (CNPJ: 08.687.611/0001-61), terceira interessada **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VILLAGE PARAIBUNA** (CNPJ: 04.787.673/0001-94), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0004437-41.2019.8.26.0577**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, requerida por **ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** (CNPJ: 05.437.257/0001-29).

O Dr. Emerson Norio Chinen, 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 - Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo Lote 10 da Quadra "H", do Loteamento denominado VILLAGE PARAIBUNA, situado nos Bairros do Rio Claro, Mirandão, Grama e Comércio, do município de Paraibuna o qual lote tem a área de 1.000,00 metros quadrados e assim se descreve: Medindo 20,00 (vinte) metros de frente, confrontando com a Rua 07 de sua situação, 50,00 (cinquenta) metros do lado direito de quem do lote olha para a rua, confrontando com o lote 9; 50,00 (cinquenta) metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 11; e 20,00 (vinte) metros nos fundos, confrontando com o lote 32. **Contribuinte nº 4447. Matrícula nº 4.893 do 1ª CRI de Paraibuna/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 4893, conforme **AV.03 (08/04/2014)**, Indisponibilidade, Processo nº 6095020115150132, 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos. **AV.04 (30/01/2015)**, Penhora, Processo nº 0047133-73.2011.8.26.0577, 3ª Vara do Foro de São José dos Campos. **AV.05 (15/10/2015)**, Penhora, Processo nº 0000875-71.2010.5.15.0132, 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos. **AV.09 (01/11/2016)**, Distribuição de ação, Processo nº 4005303-88.2013.8.26.0577, 6ª Vara Cível de São José dos Campos. **AV.11 (07/08/2017)**, Indisponibilidade, Processo nº 0000973-38.2012.5.15.0083, 3ª Vara do Trabalho de São José dos Campos. **AV.15 (17/04/2019)**, Penhora, Processo nº 0010107-94.2018.8.26.0577, 6ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos. **AV.17 (02/06/2021)**, Penhora exequenda, Processo nº 0004437-41.2019.8.26.0577, 7ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos. **AV.18 (18/10/2022)**, Indisponibilidade de bens de Antonio Carlos Wolff Nadolny, Processo nº 0000875-71.2010.5.15.0132, **DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. AV.19 (18/10/2022)**, Indisponibilidade de bens de Maria Goreti Wolff Nadolny, Processo nº 0000875-71.2010.5.15.0132, **DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.**

OBS¹: Conforme fls. 322/324, foi anotada penhora no rosto dos autos advinda do Processo nº 0016686-34.2013.8.26.0577, em favor de Metron Topografia e Construção Civel Ltda, no valor de R\$ 683.767,78 (atualização dos valores até Maio/2024).

OBS²: Conforme fls. 364/370, há R\$ 166.426,67 de débitos referente a taxa associava do loteamento (atualização dos valores até 07/10/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 153.906,09 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 918.571,46 (atualização dos valores até 03/02/2023 conforme fls. 230/231).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 11h00min, e termina em 31/07/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 31/07/2025 às 11h01min, e termina em 20/08/2025 às 11h00min.

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 70% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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.

Ficam os requeridos BARÃO ENGENHARIA LTDA, ANTONIO CARLOS WOLFF NADOLNY, MARIA GORETI WOLFF NADOLNY, bem como os credores METRON TOPOGRAFIA E CONSTRUÇÃO CIVEL LTDA, terceira interessada ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VILLAGE PARAHYBUNA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/11/2020. 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, 25 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EMERSON NORIO CHINEN
JUIZ DE DIREITO