EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do executado **JACKSON SANDRO DE AMORIM MATTOS** (CPF: 150.104.318-82), seu cônjuge se casado for, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** (CNPJ: 46.643.466/0001-06) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003787-86.2022.8.26.0577,** em trâmite na **1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP***,* requerida por **HELOISA MARIA SOARES GARCIA ZERBETTI** (CPF: 743.471.366-68).

O(A) Dr(a). ALEXANDRE LEVY PERRUCCI, MM. Juiz(a) 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Um Prédio sob nº 59 (cinquenta e nove) da Rua Alfredo Pereira Filho, com seu respectivo terreno que é constituído pelo lote 29 (vinte e nove), da quadra 7 (sete), do loteamento denominado Vila Industrial - 1ª Gleba, desta Cidade de São José dos Campos/SP, medindo 10,00 metros na frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 300,00m², divisando na frente com a rua de sua situação; pelo lado direito com o lote 30 (trinta); pelo lado esquerdo com o lote nº 28 (vinte e oito) e, nos fundos com o lote 6 (seis).

Contribuinte Municipal nº 51.0019.0007.0000. Matrícula nº 90.258 do 1º CRI de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 90.258, conforme **R.08 (28/05/2007)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.09 (26/06/2023)** averbação para constar bloqueio do imóvel, oriundo da referida Ação de Cumprimento de Sentença.

OBS1: Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 497/558 dos autos, as características construtivas do imóvel são as seguintes: Casa Térrea com 1 sala, piso taco, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), piso de taco, copa/cozinha, azulejo até o teto, piso cerâmica, 2 banheiros, azulejo até o teto, piso cerâmico, garagem e Edícula com 1 dormitório, piso taco, banheiro azulejo até o teto, piso cerâmico. Avaliação R$ 844.434,51 (novembro de 2025).

OBS2: Conforme fls. 570/573 dos autos, o saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal é de R$ 94.181,74, atualizado até 04 de fevereiro de 2026. O arrematante assumirá a posição que atualmente tem o devedor fiduciante e só poderá obter a propriedade após pagamento integral do financiamento imobiliário.

OBS3: Não foi possível localizar a existência de débitos tributários do imóvel junto à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, vez que o site é protegido pela Lei Geral de Proteção de Dados.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 878.001,46 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 244.619,53 (maio/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/11/2026 às 15h00min, e termina em 26/11/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 26/11/2026 às 15h01, e termina em 17/12/2026 às 15h00min.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 17:13 , sob o número WSJC26702555210 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003787-86.2022.8.26.0577 e código vsWYiILC.

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 50% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 17:13 , sob o número WSJC26702555210
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003787-86.2022.8.26.0577 e código vsWYiILC.

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 o(a) leiloeiro(a) 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 JACKSON SANDRO DE AMORIM MATTOS, seu cônjuge se casado for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/03/2025. 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/SP, 14 de agosto de 2026.

ALEXANDRE LEVY PERRUCCI
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 17:13 , sob o número WSJC26702555210
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003787-86.2022.8.26.0577 e código vsWYiILC.