

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (5,55%) de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **ELISANGELA MARIA DOS SANTOS** (CPF: 218.747.138-12), coproprietário(a) **JOYCE APARECIDA DOS SANTOS** (CPF: 402.044.638-58), **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS** (CPF: 312.767.328-05), **EDUARDO DOS SANTOS** (CPF: 373.127.528-70), **ELIZANDRA MARIA DOS SANTOS ABUD** (CPF: 300.995.078-03), **ORLANDO ABUD JUNIOR** (CPF: 215.090.678-33), **MAUREN APARECIDA DOS SANTOS ROBES** (CPF: 347.943.628-54), **RONALDO DOS SANTOS** (CPF: 209.899.698-51), **LEANDRA DOS SANTOS** (CPF: 199.213.378-66), **MARCO AURÉLIO DOS SANTOS** (CPF: 121.974.798-06), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0002377-14.2020.8.26.0625**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, requerida por **ROSANGELA MARIA DOS SANTOS** (CPF: 014.068.148-57).

O Dr. José Claudio Abrahão Rosa, 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 - PARTE IDEAL (5,55%) - TERRENO localizado à Rua Padre Carlos Correa de Toledo, na Vila São José, nessa cidade, medindo 16,80 m., de frente para a mencionada via, com 9,00 m. nos fundos onde confronta com o prédio nº. 973 da Avenida Monsenhor Antônio do Nascimento Castro; por 28,00 m. do lado direito de quem da rua olha, confrontando com o prédio nº. 59; e 31,50 m. do lado esquerdo confrontando com o prédio nº. 1029 da Avenida Monsenhor Antônio do Nascimento Castro e com imóveis de Benedito de Souza e Vera Lucia Lauria, encerrando a área de 361,20m².

Contribuinte nº 6.5.015.023.001. Matrícula nº 44.220 do 1ª CRI de Taubaté/SP.

BENFEITORIAS: Sobre a área objeto encontram-se edificadas duas residências. Uma térrea (nº 43) com aproximadamente 126,30 m² de área construída, geminada em suas laterais esquerda e direita, sendo composta por um abrigo para veículos, uma sala de estar, uma copa, uma cozinha, um corredor de distribuição, três dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social e uma área de serviço. A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão simples e seu estado de conservação necessitando de reparos simples. Uma assobradada (nº 49) com aproximadamente 79,88 m² de área construída, geminada em sua lateral esquerda, sendo composta por uma copa/cozinha, uma escada metálica (tipo caracol) de acesso ao piso superior, dois dormitórios suíte, dois banheiros da suíte e uma área de serviço. A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão médio e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 44220, conforme **Av.7 (23/08/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de Marco Aurélio dos Santos, Processo nº 0011615-37.2017.5.15.0102, 2a. Vara do Trabalho de Taubaté, **Av.9 (26/06/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.10 (21/10/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de Marco Aurélio dos Santos, Processo nº 0011061-29.2022.5.15.0102, 2a. Vara do Trabalho de Taubaté.

OBS: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$338,76 até 20/07/2026.

Endereço do Imóvel: Rua Padre Carlos Correa de Toledo, nº 43, Bairro Vila São José, Taubaté-SP.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (5,55%): R\$ 31.926,20 (dezembro/2022 – Conforme Laudo de avaliação de fls. 348/380).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (5,55%): R\$ 37.748,01 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 51.433,54 (fevereiro/2024, fls. 444).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 13h30min, e termina em 07/10/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 13h31min, e termina em 27/10/2026 às 13h30min.

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). 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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - 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).

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 lance (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 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 as 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.

Ficam o(s) requerido(s) ELISANGELA MARIA DOS SANTOS, coproprietário(a) JOYCE APARECIDA DOS SANTOS, ANTONIO CARLOS DOS SANTOS, EDUARDO DOS SANTOS, ELIZANDRA MARIA DOS SANTOS ABUD, ORLANDO ABUD JUNIOR, MAUREN APARECIDA DOS SANTOS ROBES, RONALDO DOS SANTOS, LEANDRA DOS SANTOS, MARCO AURÉLIO DOS SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/06/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taubaté, 08 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JOSÉ CLAUDIO ABRAHÃO ROSA
JUIZ DE DIREITO

