

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **NOVA CIFRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 10.865.289/0001-65), na pessoa de seu representante legal, **SARA MORENO** (CPF: 219.418.288-84), seu cônjuge se casada for, **SAMUEL MORENO** (CPF: 789.541.188-87), seu cônjuge e coproprietária **ANA DO CARMO AMOROSO MORENO** (CPF: 602.621.688-04), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** (CNPJ: 46.643.466/0001-06), os credores **MARIA DONIZETE DE CARVALHO** (CPF: 185.789.338-77), **ROSANNA CALLI ANNIBALDI** (CPF: 787.828.728-72), **MARIA ANTONIETA SALAZAR GAJARDO** (CPF: 851.442.908-68), **CECILIA APARECIDA ALVES** (RG: 11.475.073-7), **AGLADIR DE LIMA FARIA** (CPF: 043.672.378-69), **SOCIEDADE DOS MORADORES DO JARDIM APOLO - SOCIMJA** (CNPJ: 51.621.928/0001-24), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1013778-35.2023.8.26.0577**, em trâmite na **8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, requerida por **SPARTACUS DE PAIVA PIRES** (CPF: 025.989.048-00).

O Dr. Daniel Toscano, 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, destinado a fins residenciais, constituído pela totalidade do lote nº 17 (dezessete) da quadra 02 (dois), situado à Rua Caraguatatuba, do loteamento denominado "Jardim Apolo - Primeira Gleba, com a área total de 540,00m², (quinhentos e quarenta metros quadrados), medindo 18,00m (dezoito metros) na frente, 18,00m (dezoito metros) nos fundos, por 30,00m (trinta metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando com frente para a Rua Caraguatatuba, de situação, pelo lado direito, no sentido de quem do imóvel defrontar a via pública, com o lote nº 16 (dezesseis), pelo lado esquerdo com o lote nº 18 (dezoito) e pelos fundos com o lote nº 8 (oito), todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 42.049.005.00.1. Matrícula nº 4.830 do 1º CRI de São José dos Campos/SP. ÔNUS:** Constam na referida Matrícula nº 4.830, conforme **Av.02 (15/09/1981)** averbação para constar construção de um prédio residencial que recebeu o nº 182 da Rua Caraguatatuba, do Jardim Apolo-1ªgl., com área edificada de 433,80m². **R.10 (14/07/1999)** registro para constar penhora do imóvel em favor de Agladir de Lima Faria. Processo 02.162/95-4 da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento da Comarca de São José dos Campos/SP. **R.11 (23/05/2000)** registro para constar penhora do imóvel em favor de Maria Donizete de Carvalho, Rosanna Calli Annibaldi, Maria Antonieta Salazar Gajardo e Cecilia Aparecida Alves. Processo 01.463/1995-5 - RT da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP. **R.12 (01/11/2007)** registro para constar arresto do imóvel em favor da Prefeitura Municipal de São José dos Campos. Processo 180/01 da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São José dos Campos/SP. **Av.13 (24/04/2008)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Sociedade dos Moradores do Jardim Apolo - SOCIMJA. Processo 192/06 da 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. **Av.14 (06/01/2009)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Prefeitura Municipal de São José dos Campos. Processo 180/01 da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São José dos Campos/SP. **Av.15 (26/12/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme Certidão do Oficial de Justiça de fls. 284 dos autos, o imóvel está situado à Rua Caraguatatuba nº 182, Jardim Apolo, São José dos Campos/SP e foi avaliado em R\$ 4.000.000,00 (Outubro de 2025).

OBS2: 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.

OBS3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Ainda, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 4.146.988,39 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 387.706,10 (outubro/2024 – Fls. 217).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/08/2026 às 13h40min, e termina em 12/08/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 12/08/2026 às 13h41min, e termina em 01/09/2026 às 13h40min.

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 80% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 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(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 executados **NOVA CIFRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na pessoa de seu representante legal, **SARA MORENO**, seu cônjuge se casada for, **SAMUEL MORENO**, seu cônjuge e coproprietária **ANA DO CARMO AMOROSO MORENO**, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, os credores **MARIA DONIZETE DE CARVALHO**, **ROSANNA CALLI ANNIBALDI**, **MARIA ANTONIETA SALAZAR GAJARDO**, **CECILIA APARECIDA ALVES**, **AGLADIR DE LIMA FARIA**, **SOCIEDADE DOS MORADORES DO JARDIM APOLO - SOCIMJA**, bem como 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 17/10/2024. 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/SP, 12 de junho de 2026.

DANIEL TOSCANO
JUIZ DE DIREITO