

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **JOSÉ ROBSON DE ANDRADE DE ARRUDA** (CPF: 031.891.988-53), coproprietário(a) **MURILO ALVES DANTAS** (Sem Qualificação), **CAPITAL ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA.** (CNPJ: 07.225.283/0001-19), **DIRCEU IVO DA SILVA** (CPF: 085.486.218-85), **NILCEIA DE BERTOLINO PEREIRA DA SILVA** (Sem Qualificação), **MARIA DE LOURDES DA SILVA** (CPF: 150.120.988-46), **BERTOLINO PEREIRA DA SILVA FILHO** (CPF: 251.265.738-88), credor(a) fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), terceiro(a) interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA** (CNPJ: 46.631.248/0001-51), **RECEITA FEDERAL** (CNPJ: 00.394.460/0058-87), **MARIA ARMINDA DO NASCIMENTO ARRUDA** (CPF: 033.157.758-50), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 0293040-97.2005.8.26.0577**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, requerida por **CONDOMINIO DO EDIFICIO SPACEVALLEY FLAT SERVICE** (CNPJ: 00.660.690/0001-05).

O Dr. Pedro Henrique do Nascimento Oliveira, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - PARTE IDEAL (19,89%) - Um pequeno sítio constante de terras e benfeitorias no bairro do Pinga, município de São Luiz de Paraitinga/SP, no lugar denominado "Sertão Grande", com as divisas seguintes: por um lado divide com Eduardo Charleaux e por outro, alto vertente, divide com o mesmo Eduardo Charleaux e Carlos Charleaux Filho e, por outro, finalmente, com terras de Luiz Ferreira dos Passos e Francisco, digo, Faustino Pereira dos Passos, e contém duzentas e quarenta braças de testada com os fundos que se acharem para o sertão. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 62 do 01ª CRI de São Luiz do Paraitinga/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 62, conforme **R.19 (12/11/2021)**, Penhora exequenda 19,89%. **AV. 24 (22/03/2024)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO - Nos termos da Decisão de fls. 373 do processo 1000631-33.2023.8.26.0579 pertencente a Vara única do Foro de São Luiz de Paraitinga. .

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - PARTE IDEAL (39,79%) -Um sítio e terras e benfeitorias, situado no bairro do Pinga, contendo cento e sessenta e tres bragas e meia de terras de testada com meia légua de sertão, com todas as benfeitorias, dividindo de um lado com terras de Carlos Charleaux e com herdeiros de Antonio Alexandre, dividindo também pelo rio denominado rio do Pinga. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 63 do 01ª CRI de São Luiz de Paraitinga/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 63, conforme **R.25 (12/11/2021)**, Penhora exequenda 39,77900%. **AV. 30 (22/03/2024)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO - Nos termos da Decisão de fls. 373 do processo 1000631-33.2023.8.26.0579 pertencente a Vara única do Foro de São Luiz de Paraitinga. .

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - PARTE IDEAL (39,77%) -Uma parte de terras, no bairro do Pinga, deste município, constante de terras e benfeitorias de casa de morada, pasto, paiol, chiqueiro, monjulo e mais benfeitorias que se achar, terras e essas que dividem de um lado com Cesário Pereira Coelho, de outro lado com terras de Luiz Pereira dos Passos e com terras de Faustino Fereira dos Passos, na frente divide com terras com terras que ainda são hoje viúva de Eduardo Charleaux e pelos fundos, lado de sertão, com os fundos que se achar; que as terras estão situadas no lugar denominado "Sertão Grande" e contem de testada cento e noventa e seis braças com os fundos já declarados. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 64 do 01ª CRI de São Luiz de Paraitinga/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 64, conforme **R.19 (12/11/2021)**, Penhora exequenda. **AV.24 (22/03/2024)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO - Nos termos da Decisão de fls. 373 do processo 1000631-33.2023.8.26.0579 pertencente a Vara única do Foro de São Luiz de Paraitinga.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 808.430,23 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

OBS: Conforme esclarecimentos ao Laudo de Avaliação, fls. 942/951 - AUTOS, os lotes 62, 63 e 64 são contíguos, não sendo possível aferir a área individualizada de cada imóvel, utilizada a área maior para a avaliação, a perita constatou que 118,69ha foram desapropriados passando a pertencer ao Parque Estadual da Serra do Mar, restando a área de 258,71ha, sendo considerado pela perita que a parte ideal pertencente ao executado alcança 85,76ha (33,1493% da área maior de 258,71ha, referente a: 19,89% do lote 62, 39,779% do lote 63 e 39,779% do lote 64).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.552.298,46 (maio/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/10/2026 às 16h30min, e termina em 30/10/2026 às 16h30min; 2ª Praça começa em 30/10/2026 às 16h31min, e termina em 19/11/2026 às 16h30min.

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). 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).

5.1- VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 30 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos deste Edital.

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 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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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) executado(s) JOSÉ ROBSON DE ANDRADE DE ARRUDA, coproprietário(a) MURILO ALVES DANTAS , CAPITAL ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA., DIRCEU IVO DA SILVA, NILCEIA DE BERTOLINO PEREIRA DA SILVA, MARIA DE LOURDES DA SILVA, BERTOLINO PEREIRA DA SILVA FILHO, credor(a) fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA, RECEITA FEDERAL, MARIA ARMINDA DO NASCIMENTO ARRUDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 28 de agosto de 2026.

PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO