

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada **SPE ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 13.002.841/0001-80), na pessoa de seu representante legal, o credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), os credores **DIMAS AGUIAR MELAO** (CPF: 153.954.238-69), seu cônjuge **BARBARA VIEIRA LIMA AGUIAR MELAO** (CPF: 071.029.466-27), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ** (CNPJ: 45.176.005/0001-08), o terceiro interessado **CONDOMÍNIO THE ONE OFFICE TOWER** (CNPJ: 27.352.331/0001-47), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1003956-43.2021.8.26.0625**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, requerida por **JOÃO FELIPE COSTA OLIVEIRA** (CPF: 324.785.388-06).

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 - Sala nº 705, localizada no 7º pavimento do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO THE ONE OFFICE TOWER", com acesso pelo nº 928 da Avenida Itália, situado no Bosque Flamboyant, bairro Barranco, nesta cidade de Taubaté/SP, com área privativa de 48,000m², área comum de 51,908m², totalizando 99,908m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,400379%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem, contendo 10,635m², localizada na área comum. **Contribuinte nº 4.4.203.001.072. Matrícula nº 141.974 do 1ª CRI de Taubaté/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 141.974, conforme **Av.01 (19/09/2016)** averbação para constar hipoteca do imóvel em favor do Banco Bradesco S/A. **Av.04 (26/07/2019)** averbação para constar indisponibilidade de bens de SPE Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda, Processo nº 1001231-23.2017.8.26.0625 da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. **Av.05 (02/02/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Dimas Aguiar Melao e seu cônjuge Barbara Vieira Lima Aguiar Melao, Processo nº 0005056-16.2022.8.26.0625 da 5ª Vara Cível da Comarca do Taubaté/SP. **Av.06 (27/03/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Taubaté, foram constatados débitos de IPTU (2023 à 2025) no valor de R\$ 4.475,23 até 20/01/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 322.518,08 (fevereiro de 2025 - fls. 374/402).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 336.372,81 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 187.653,18 (setembro/2025 – Fls. 426-427).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/03/2026 às 11h10min, e termina em 27/03/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 27/03/2026 às 11h11min, e termina em 16/04/2026 às 11h10min.

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).

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 lanço (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 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme 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.

Fica a executada SPE ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, o credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A, os credores DIMAS AGUIAR MELAO, seu cônjuge BARBARA VIEIRA LIMA AGUIAR MELAO, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ, o terceiro interessado CONDOMÍNIO THE ONE OFFICE TOWER, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/07/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taubaté/SP, 26 de janeiro de 2026.

JOSÉ CLAUDIO ABRAHÃO ROSA
JUIZ DE DIREITO