

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do executado **ALBEMOR DE CASTRO CARDOSO** (CPF: 295.580.008-25), seu cônjuge e coproprietária **MARIA DO ROSÁRIO DE JESUS CARDOSO** (CPF: 058.615.828-66), o coproprietário **ESPÓLIO DE ORLANDO DE CASTRO CARDOSO** (CPF: 739.438.868-91), na pessoa da inventariante **NATÁLIA MARIANA CARDOSO CONSENTINO** (CPF: 358.474.728-70), o credor **SANDOVAL DE JESUS** (CPF: 071.128.328-10), seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA** (CNPJ: 46.482.840/0001-39) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0050067-67.2012.8.26.0577**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, requerida por **MAX FACTORING LTDA** (CNPJ: 62.006.606/0001-91).

O Dr. Maurício Brisque Neiva, 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 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Um Terreno, situado no Recreio Juqueriquerê, no Bairro do Porto Novo, neste município e comarca de Caraguatatuba/SP, consistente do Lote nº 24 da Quadra "G" medindo 12,00 metros de frente para a rua 4 (quatro), 30,00 metros no lado que divide com o lote 25 do lado direito de quem da rua olha o lote da propriedade dos vendedores 30,00 metros no outro lado, onde divide com o lote 23 (vinte e três) do lado esquerdo 12,00 metros nos fundos, onde limita com o lote 11 (onze) encerrando a área total de, mais ou menos 360,00 metros quadrados, tudo conforme a planta geral de loteamento do Recreio Juqueriquerê. **Contribuinte nº 09.362.016. Matrícula nº 6.109 do 1ª CRI de Caraguatatuba/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 6.109, conforme **Av.02 (23/05/2016)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 50% dos direitos e obrigações do imóvel pertencente à Albemor de Castro Cardoso em favor de Sandoval de Jesus, Processo nº 0126600-24.2001.5.15.0023 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP. **Av.03 (23/05/2018)** averbação para consignar que o nome correto do compromissário comprador inscrito no CPF: 739.438.868-91 é Orlando de Castro Cardoso, Processo nº 0126600-24.2001.5.15.0023 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP. **Av.04 (25/05/2018)** averbação para constar penhora dos direitos e obrigações do imóvel em favor de Sandoval de Jesus, Processo nº 0126600-24.2001.5.15.0023 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP. **Av.05 (13/08/2019)** averbação para correção ao ato lançado na Av.04 (25/05/2018), para consignar que foram penhorados somente 50% dos direitos e obrigações do imóvel pertencente à Orlando de Castro Cardoso em favor de Sandoval de Jesus, Processo nº 0126600-24.2001.5.15.0023 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca e Jacareí/SP. **Av.06 (13/08/2019)** averbação para constar que foi determinado a decretação da indisponibilidade dos bens do compromissário comprador Albemor de Castro Cardoso, Processo nº 0050067-67.2012.8.26.0577 da 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos campos/SP. **Av.07 (22/08/2019)** averbação para constar penhora da parte ideal correspondente a 50% dos direitos e obrigações do imóvel pertencente à Albemor de Castro Cardoso em favor de Max Factoring Ltda (penhora exequenda). **Av.09 (25/03/2020)** averbação para constar que foi determinado a decretação da indisponibilidade dos direitos e obrigações dos compromissários compradores Albemor de Castro Cardoso e Maria do Rosario de Jesus Cardoso, Processo nº 0126600-24.2001.5.15.0023 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca e Jacareí/SP. **Av.10 (18/05/2020)** averbação para constar que foi determinado a decretação da indisponibilidade dos bens dos compromissários compradores Albemor de Castro Cardoso e Maria do Rosario de Jesus Cardoso, Processo nº 0126600-24.2001.5.15.0023 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca e Jacareí/SP.

OBS¹: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS²: Conforme petição de fls. 668/672 da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, constam débitos de multas (2023) e débitos de IPTU (2024 e 2025) no valor de R\$ 4.799,16, atualizado até 14/05/2025.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 240.800,00 (março de 2022 - Fls. 448/450).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 285.348,23 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 55.317,54 (março/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/04/2026 às 10h00min, e termina em 27/04/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 27/04/2026 às 10h01min, e termina em 18/05/2026 às 10h00min.

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 do coproprietário foi recalculado)**. 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 reajustadas pela taxa selic, adotando-se a taxa selic para juros e correção, 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 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.

Fica o executado ALBEMOR DE CASTRO CARDOSO, seu cônjuge e coproprietária MARIA DO ROSÁRIO DE JESUS CARDOSO, o coproprietário ESPÓLIO DE ORLANDO DE CASTRO CARDOSO, na pessoa da inventariante NATÁLIA MARIANA CARDOSO CONSENTINO, o credor SANDOVAL DE JESUS, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não

seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 31/05/2019. 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, 25 de fevereiro de 2026.

MAURÍCIO BRISQUE NEIVA
JUIZ DE DIREITO