

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO** (CPF: 244.870.748-00), credores **CARLOS ALBERTO DA COSTA** (CPF: 010.769.998-24), **SONIA ROBERTA SANTIAGO FERLA** (CPF: 186.380.072-72), **GIULIANO JÓIAS LTDA EPP** (CNPJ: 60.943.958/0001-48), **ANDRÉ LUIS ARNAUT PEREIRA** (CPF: 356.186.358-28), **JAIR PIRES DO NASCIMENTO** (CPF: 121.863.678-58), **VERA LÚCIA RODRIGUES LEITE** (CPF: 903.942.088-20), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **ADEMIR DOS SANTOS** (CPF: 267.923.128-78), *credor(a) fiduciário* **NOVA PORTFÓLIO PARTICIPAÇÕES S.A** (CNPJ: 27.025.181/0001-67), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0006875-16.2019.8.26.0100**, em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **NOVA PORTFÓLIO PARTICIPAÇÕES S.A** (CNPJ: 27.025.181/0001-67).

A Dra. Andrea de Abreu, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE** - Uma Gleba de terras, denominada Fazenda São Sebastião, localizada na Estrada Paulo Virgínio KM 28 (**AV.16**), situada neste município e comarca, no imóvel denominado "Córrego Fundo-Pinhal", com a área de onze (11) alqueires e vinte e dois (22) centésimos de alqueire mais ou menos, contendo as divisas seguintes : "inicia nas divisas de José França; daí segue por cerca de arame dividindo com Sérgio Alegri até divisas de Victorio Amoroso; daí segue com este por cerca de arame até divisas de Geraldo Pereira, onde vira à direita e com este segue até divisas de José França; daí segue com este por cerca de arame até o início destas divisas ", cadastrada no INCRA sob o nº 639.036.003.719-8, com a área total de 43,5350 ha., módulo fiscal 40,0ha, nº de módulos fiscais 1,0883, fração mínima de parcelamento 3,00 ha, cadastrado na Receita Federal sob nº 3.853.039-2 (**AV.16**). **INCRA nº 639.036.003.719-8. Matrícula nº 4.329 do 01ª CRI de Cunha/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 4.329, conforme **R.17 (05/07/2012)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de BVA - BANCO BVA S.A. **AV.18 (25/07/2016)**, PENHORA, ficam os direitos do devedor fiduciante do imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Cível, processo nº 0073701-71.2012.8.26.0002, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movida por CARLOS ALBERTO DA COSTA SILVA e SONIA ROBERTA SANTIAGO FERLA. **AV.19 (16/04/2018)**, PENHORA, ficam os direitos do devedor fiduciante do imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0196349-84.2011.8.26.0100, perante a 13ª Vara Cível do Foro desta Capital/SP, movida por GIULIANO JÓIAS LTDA EPP. **AV.20 (13/11/2018)**, PENHORA, ficam os direitos do devedor fiduciante do imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0000807-35.2011.5.15.0020, movida por ANDRÉ LUIS ARNAUT PEREIRA. **AV.21 (14/02/2019)**, CISÃO PARCIAL, fica a presente averbação para constar que em virtude da CISÃO PARCIAL da MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A, os direitos decorrentes da alienação fiduciária registrada no R.17 desta matrícula foram vertidos ao patrimônio da NOVAPORTFÓLIO PARTICIPAÇÕES S.A. **AV.22(22/09/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 1001891-66.2016.5.02.0044. **AV.23 (20/10/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0000807-35.2011.5.15.0020. **AV.24(25/10/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0175800-73.2009.5.15.0012. **AV.25(11/11/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0000858-85.2014.5.02.0090. **AV.26 (27/09/2024)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0000776-50.2013.5.02.0038.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Quatro glebas de terras, unidas e formando um só todo; com a área de 6,75 alqueires, situadas neste município no imóvel "Córrego Fundo", com as divisas seguintes: iniciando-se junto a um mourão de cerca, sito na estrada Municipal que se inicia junto ao KM 28 da Rodovia Estadual Guaratinguetá-Cunha- SP- 171 e galga pequena elevação seguindo cerca de arame, onde confronta com as terras de Jorge Saback Vianna, em linha reta, até mourão onde muda de direção e passa a confrontar com terras de Lucas Hermano de Carvalho, mudando a cerca novamente de direção em um angulo seco, ainda fazendo divisa com o mesmo Lucas, em linha reta até encontrar as terras de sucessores de Alcides Ferreira Pinto, quando muda de direção confrontando com o mesmo, também em trecho reto, até mourão no alto do espigão, ora confrontando com terras de Jose Francisco Arnaut, seguindo então a cerca de arame, próxima a linha do espigão quando divisa com terras de Vicente Batista, mesmo quando muda de direção em mourão de madeira, seguindo então proximidade o meio brejo existente, marcado também por cerca de arame, até encontrar touceira de bambu junto a Estrada Municipal citada e por esta até o ponto inicial. **INCRA nº 639.036.003.719-8. Matrícula nº 2.722 do 01ª CRI de Cunha/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 2.722, conforme **AV.18 (07/03/2013)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Reclamação Trabalhista, processo nº 0000750-17.2011.5.15.0020, perante a Vara do Trabalho de Guaratinguetá/SP, movida por JAIR PIRES DO NASCIMENTO. **AV.19 (18/11/2014)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0041132-82.2010.8.26.0100, perante a 8ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central/SP, movida por VERA LÚCIA RODRIGUES LEITE. **AV.20 (22/09/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 1001891-66.2016.5.02.0044. **AV.21 (20/10/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0000807-35.2011.5.15.0020. **AV.22 (11/02/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.23(25/10/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0175800-73.2009.5.15.0102. **AV.24 (11/11/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0000858-85.2014.5.02.0090. **AV.25 (03/07/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 00551093-2.2012.4.03.6182, perante a 3ª Vara de Execuções Fiscais do Foro Federal da Comarca de São Paulo/SP, movida por MINISTÉRIO DA FAZENDA. **AV.26 (28/07/2023)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0000807-35.2011.5.15.0020, perante o TRT 15ª Região - Comarca de Taubaté/SP, movida por ADEMIR DOS SANTOS. **AV.27 (27/09/2024)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO nos autos do processo nº 0000776-50.2013.5.02.0038.

**OBS:** O presente imóvel O imóvel final é a junção dos imóveis de matrículas nº 4.329 e 2.722, com as seguintes áreas: Área de produção 01 com 493,16m², Área de produção 02 com 824,74m², Quiosques com 166,39m², Casa do caseiro com 142,64m², Igreja com 18,58m² e Casa principal com 851,99m², encerrando a área construída de 2.497,50m² - **Conforme Laudo de Avaliação, acostado às fls. 783/798.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS – R\$ 4.726.285,75 (novembro/2020 - Conforme Laudo de Avaliação, acostado às fls. 783/798 - AUTOS)**

**AVALIAÇÃO DO BEM ATUALIZADA - R\$6.260.378,11 (abril/2025) – Lotes 001 e 002 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.341.733,09 (março/2022 - Conforme fls. 971/972 - AUTOS).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/07/2025 às 14h40min, e termina em 29/07/2025 às 14h40min; 2ª Praça começa em 29/07/2025 às 14h41min, e termina em 18/08/2025 às 14h40min.**

**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 50% 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 dos bens arrematados 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 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) EDUARDO DE CASTRO RIBEIRO, bem como os credores CARLOS ALBERTO DA COSTA, SONIA ROBERTA SANTIAGO FERLA, GIULIANO JÓIAS LTDA EPP, ANDRÉ LUIS ARNAUT PEREIRA, JAIR PIRES DO NASCIMENTO, VERA LÚCIA RODRIGUES LEITE, MINISTÉRIO DA FAZENDA, ADEMIR DOS SANTOS, *credor(a) fiduciário* NOVA PORTFÓLIO PARTICIPAÇÕES S.A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 26/07/2019, 18/09/2023 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de abril de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

ANDREA DE ABREU  
JUÍZA DE DIREITO