

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

O Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1004732-85.2024.8.26.0577 – Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE:

- **RESIDENCIAL MIRANTE DO LIMOEIRO II**, CNPJ: 32.624.806/0001-47, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **MARLENA ALVES DE MENEZES**, CPF: 102.582.725-20;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**;

1º Leilão

Início em 17/11/2025, às 11:15hs, e término em 24/11/2025, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 192.461,54 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

2º Leilão

Início em 24/11/2025, às 11:16hs, e término em 15/12/2025, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 115.476,93, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO SOB Nº 21, LOCALIZADO NO 02º PAVIMENTO, DO BLOCO 01, TIPO A, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL MIRANTE DO LIMOEIRO II”, SITUADO NA RUA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES, Nº 3353, NO BAIRRO DO LIMOEIRO, DESTA CIDADE, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com área privativa de 49,49m², área de uso comum de divisão proporcional de 9,18m², cabendo ao apartamento e direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado, localizada na parte externa do térreo ou 01º pavimento, encerrando a área total de 58,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,333333%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 161).

Matrícula n.º: 255.083 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 120 dos autos. Consta na **R. 03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR pela sua gestora a Caixa Econômica Federal com período de amortização de 120 prestações.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal nº 49.0127.0022.0005; em pesquisa realizada em outubro de 2025, **não constam débitos fiscais** para o imóvel por isenção fiscal.

DEPOSITÁRIO: Marlena Alves de Menezes, CPF nº 102.582.725-20.

Avaliação: R\$ 190.000,00 em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 10.896,51 em agosto de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São José dos Campos/SP, 9 de outubro de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito