

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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0033793-28.2012.8.26.0577 - Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA BELA**, CNPJ: 05.276.580/0001-68, por seu representante legal;

Executados:

- **JOSÉ CARLOS PAULINO**, CPF: 026.124.978-97;
- **LUCINÉA GOMES DOS SANTOS PAULINO**, CPF: 214.798.268-71;

Interessados:

- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**;
- **EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, CNPJ 04.527.335/0001-13 (Credor Fiduciário);
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, processo nº 1011213-74.2018.8.26.0577;

1º Leilão

Início em 19/08/2024, às 14:30hs, e término em 22/08/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 205.930,88, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/08/2024, às 14:31hs, e término em 12/09/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 123.558,53, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO Nº 21, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO – BLOCO B, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL ILHA BELA”, SITUADO NA RUA ITAJUBÁ, Nº 309, JARDIM ISMÊNIA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com a área útil de 59,624 metros quadrados, área comum de 131,924 metros quadrados, área de garagem de 11,04 metros quadrados, correspondente à vaga descoberta nº 4BD, localizado no térreo, encerrando a área de 202,588 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 4,0608%, equivalente a 148,25006 metros quadrados.

Matrícula: 135.732 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 135-136 nos autos, bem como na **AV. 04** da matrícula. Consta na **AV. 01, 02 e 03 HIPOTECA** para EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, detentora de direitos creditórios no valor de R\$ 32.249,42. Consta, nas fls. 249-250, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos do processo nº 1011213-74.2018.8.26.0577 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos. Consta, nas fls. 327, nova **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos do processo nº 1011213-74.2018.8.26.0577, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 52.0047.0001.0019; Consta, nas fls. 417-421, **débitos fiscais** no valor total de R\$ 9.462,88, em abril de 2024. **DEPOSITÁRIOS:** Os executados/proprietários.

Avaliação: R\$ 200.000,00, em julho de 2023.

Débito da ação: R\$ 19.097,36, em abril de 2024, 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 imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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**.

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.hastavip.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, 20 de junho de 2024.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito