

2^a 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 2^a 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: 1004950-89.2019.8.26.0577 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE NOVA ESPERANÇA III, CNPJ: 17.360.146/0001-40, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- EDIMARA APARECIDA VITAL, CPF: 317.636.458-00;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;
- BANCO DO BRASIL S.A. (credor fiduciário);

1º Leilão

Início em 02/06/2025, às 15:45hs, e término em 05/06/2025, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 197.331,67, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 05/06/2025, às 15:46hs, e término em 26/06/2025, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 118.399,01, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

OS DIREITOS AQUISTIVOS PROVENIENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 03) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO 24, BLOCO F – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE NOVA ESPERANÇA – III, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO, DO BLOCO F, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE NOVA ESPERANÇA – III", SITUADO NA RUA JOSÉ CASTRIOTO, Nº 127, NO "BAIRRO DO BOM RETIRO", DISTRITO DE EUGÊNIO DE MELO, DESTE MUNÍCIPIO, COMARCA E 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com a área privativa coberta de 43,830 metros quadrados, área privativa descoberta (sacada) de 2,330 metros quadrados, área de garagem de 11,040 metros quadrados, correspondente à vaga de garagem nº 162, área comum de 34,725 metros quadrados, totalizando a área de 91,925 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,5301208%.

Informações do Auto de Avaliação (fl. 647)

Matrícula nº: 22.970 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 121 dos autos, bem como na **AV. 04** da matrícula. Consta no **R. 03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Banco do Brasil S.A. em garantia para pagamento de dívida no valor de R\$ 87.579,25.

CONTRIBUINTE nº: 73.0148.0017.0000 (AV. 01); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Edimara Aparecida Vital.

Avaliação: R\$ 190.000,00, em agosto de 2024.

Débito da ação: R\$ 53.176,77, em outubro 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 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.

(!) **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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.

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).

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, 16 de abril de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito