

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: 0044611-10.2010.8.26.0577 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTES:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIAS**, CNPJ: 57.536.153/0001-75, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **ESPÓLIO DE ROSA CARVALHO VIEIRA DE SOUZA SCHMIDT**, CPF: 040.431.508-90, na pessoa de seu inventariante;

INTERESSADOS:

- **ESPÓLIO DE ROBERTO SCHMIDT**, CPF: 019.677.678-31, na pessoa de seu inventariante (coproprietário)
- **IGOR AMARAL SOUZA SCHMIDT**, CPF: 385.789.448-28 (herdeiro único)
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (credora hipotecária)
- **EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A** (credora hipotecária)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **1ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, processo nº 1030658-15.2017.8.26.0577;

1º Leilão

Início em 23/03/2026, às 11:15hs, e término em 26/03/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 195.902,42, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/03/2026, às 11:16hs, e término em 16/04/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 117.541,46, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 308-B, LOCALIZADO NO 3º ANDAR BLOCO “B” DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO “RESIDENCIAL AZALEIAS”, situado na rua Alvaro Gonçalves Junior, nº 330, Colonia Paraíso – Bairro do Rio Comprido, desta cidade, com a área útil de 48,07m², área de uso comum coberta de 8,44m², área de garagem de 11,50m², área de uso comum descoberta de 62,60m², totalizando uma área de 130,61m², com a fração ideal de 0,5435% no terreno onde se assenta o conjunto, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem para um carro de passeio, localizada no pavimento térreo do condomínio e descoberta, possuindo a mesma numeração do apartamento.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 339): O imóvel está em ruim estado de conservação.

Matrícula n.º: 95.086 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 108-109 dos autos bem como na **AV. 04** da matrícula. Consta no **R. 02, HIPOTECA**, à Caixa Econômica Federal – CEF. Consta na **AV. 03, PENHORA**, derivada dos autos nº 1030658-15.2017.8.26.0577 da 1ª Vara Cível de São José dos Campos/SP. Consta às fls. 359 débitos hipotecários no valor de R\$ 466.764,72.

CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Espólio de Rosa Carvalho Vieira De Souza Schmidt, CPF: 040.431.508-90

Avaliação: R\$ 180.000,00, para fevereiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 89.451,38 em agosto de 2025, a ser atualizado até a arrematação.

Obrigações e débitos

1

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, 16 de janeiro de 2026.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito