

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: 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 21/07/2025, às 11:00hs, e término em 24/07/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 198.893,65, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/07/2025, às 11:01hs, e término em 14/08/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 119.336,19, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

OS DIREITOS AQUISITIVOS 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, DESTA MUNICÍPIO, 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: 73.0148.0017.0172 (fl. 677); Consta, nas fl. 677-682, manifestação da prefeitura de São José dos Campos com pedido de reserva de crédito, referente a **débito fiscal** no valor total de R\$ 6.020,65, em 12 de maio de 2025.

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.

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, 02 de junho de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito