

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: 0162042-80.2001.8.26.0577 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: RICARDO VILAÇA IVO, CPF: 098.670.708-28;

Executado: INÊS GARCIA ARAÚJO NISSILA, CPF: 071.134.948-70;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORTE D'OR**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **LAURI TAPIO NISSILA**, CPF: 150.148.208-40 (cônjuge);
- **MARIA CLÁUDIA ARAÚJO**, CPF: 162.856.038-40;

1º Leilão

Início em **09/01/2026**, às **16:00hs**, e término em **14/01/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 432.235,74, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/01/2026** às **16:01hs**, e término em **04/02/2026** às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 345.788,59, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 163, LOCALIZADO NO 16º ANDAR DO EDIFÍCIO COTE D'OR, SITO À AVENIDA SÃO JOSE, 626, NESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP., com a área da 115,21 ms²., área comum de 13,20 ms²., e área total de 128,41 ms quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 0,147059 décimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum dos condomínios. Ao apartamento corresponde uma vaga na garagem coletiva situado nos sub-solos do Edifício, para guarda de um veículo de passeio.

Matrícula: 53.186 do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 339 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO** do imóvel em favor de Maria Cláudia Araújo. Consta, na **AV.05, INEFICÁCIA** da venda registrada no R.04, por decisão destes autos. Consta dos autos, fls. 337, a r. decisão que declarou a alienação registrada no R.04 em fraude à execução, declarando-a ineficaz perante o exequente. Consta, **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial**, nº 2970746/SP, em trâmite. Consta, **Apelação nos Embargos de Terceiros**, autos n. 1015360-36.2024.8.26.0577, em trâmite. Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante. **Débitos Condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 14.0001.0002.0062 (AV.02); Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação junto ao órgão competente.
DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 430.000,000 em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 20.288.959,82, 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.

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, 25 de novembro de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho,

Juiz de Direito