

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: 1021963-33.2021.8.26.0577 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: DESENVOLVE SP – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A, CNPJ: 10.663.610/0001-29, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

Executados:

- **HÁBIL TECNOLOGIA LTDA. EPP**, CNPJ: 08.588.595/0001-50, na pessoa de seu representante legal;
- **CARLOS MARCELO BUSTAMANTE PORTES**, CPF: 185.700.538-43;
- **DANILO DE AMARAL GRESPAN**, CPF: 219.779.348-97;
- **RODRIGO DA SILVA ASSIS**, CPF: 269.538.438-61;
- **IGOR RICARDO SAN MARTIN GARRIDO**, CPF: 288.371.208-50;
- **MARCUS VINICIUS DE SOUZA MOREIRA**, CPF: 045.024.616-79;
- **ANA PAULA GONÇALVES MARTINS MOREIRA**, CPF: 057.261.116-13;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**

1º Leilão

Início em 23/06/2025, às 14:00hs, e término em 26/06/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 595.130,13, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/06/2025, às 14:01hs, e término em 17/07/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 357.078,07, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS COEXECUTADOS MARCUS VINICIUS DE SOUZA E ANA PAULA GONÇALVES MARTINS MOREIRA POSSUEM, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 11), SOBRE UMA CASA TÉRREA E ISOLADA SOB Nº 14 DA RUA 04, com 76,03 metros quadrados de área construída com seu respectivo terreno que é constituído pelo lote nº 14, da quadra C-3, do loteamento denominado CIDADE VISTA VERDE, km 120 da Estrada Velha Rio - São Paulo, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 04, igual medida nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos ambos os lados, confinando dos lados e fundos com a Ibecasa Brasileira S/A - Construções e Imóveis, encerrando a área total de 250,00 metros quadrados. **AV. 09 AMPLIAÇÃO**, foi ampliado em 71,97m², avaliado em R\$ 25.000,00, consolidando a área total construída de 148,00m². **AV. 10 AMPLIAÇÃO**, foi ampliado em 37,810m², avaliado em R\$ 42.000,00, consolidando a área total construída de 185,810m².

Informações do Laudo de Avaliação (445):

Matrícula: 201.756 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de São José dos Campos/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 365 dos autos. Consta na **R. 11, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Desenvolve SP Agência de fomento do Estado de São Paulo S/A. Consta nos autos, fl. 476, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 1.716.255,70, para janeiro de 2021. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 68.0031.0003.0000; Conforme manifestação de fls. 492, **não há débitos fiscais** até janeiro de 2025. **DEPOSITÁRIO:** Os coexecutados.

Avaliação: R\$ 550.000,00 em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 3.140.510,42, em maio 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

**Parcelad**

o

**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), e o restante para pagamento 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São José dos Campos/SP, 05 de maio de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito