

## 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

A **Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani**, MM. Juíza de Direito da 5ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0010469-09.2012.8.26.0577** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA**, CNPJ: 05.415.389/0001-50, na pessoa do seu representante legal;

### **Executados:**

- **ESPÓLIO DE JOÃO RAIMUNDO DIAS**, CPF: 2026.135.388-80, na pessoa dos seus herdeiros, **DALILA RODRIGUES DIAS**, CPF: 103.700.538-42; **LARISSA RODRIGUES DIAS**, CPF: N/C;
- **DALILA RODRIGUES DIAS**, CPF: 103.700.538-42;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor hipotecário);

**1º Leilão**

Início em **03/06/2026**, às **16:30hs**, e término em **08/06/2026**, às **16:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 194.118,50**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **08/06/2026**, às **16:31hs**, e término em **29/06/2026**, às **16:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 116.471,10**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**CASA, Nº 114, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA", SITUADO NA RUA ÂNGELO GALO, Nº 255, NO BAIRRO DO ALTO DA PONTE, DESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP,** contendo a área útil de 51,840.ms2, área de quintal, jardim e estacionamento de 40 ,500,ms2., área comum coberta de 0,473ms2., área comum descoberta de 91,995 ms2., encerrando a área de 184,808 ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,833%, equivalente a 158,888ms2.

**Matrícula:** 139.265 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula de nº 139.265: **AV.01 (03/09/2002) - HIPOTECA** em favor da Caixa Econômica Federal.

**CONTRIBUINTE nº: N/C;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** Dalila Rodrigues dias, executada.

**Avaliação:** R\$ 190.000,00, em setembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 59.974,86, em outubro de 2025, 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](http://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 arrendimento 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.



**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

## 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](http://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, 17 de março de 2026.

**Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani,**

Juíza de Direito