

## 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0270581-04.2005.8.26.0577** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CRISTIANA**, CNPJ: 52.314.282/0001-68, na pessoa do seu representante legal;

### **Executados:**

- **ROBERTO DIAS LIMA**, CPF: 739.275.468-87;
- **MARGARIDA LAUDICÉIA DA SILVA LIMA**, CPF: N/C;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **1ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos nº 00.099/1998-1; 0009900-97.1998.5.15.0013;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos n. 0166100-79.1999.5.15.0084;
- **8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos n. 0007596-26.2018.8.26.0577;
- **SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos n. 0504422-11.2002.8.26.0577; 0538430-09.2005.8.26.0577;

**1º Leilão**

Início em **23/06/2026, às 11:00hs**, e término em **26/06/2026, às 11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 447.217,87**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **26/06/2026, às 11:01hs**, e término em **17/07/2026, às 11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 268.330,72**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO N. 22, LOCALIZADO NO 2º ANDAR, BLOCO A, DO CONJUNTO DENOMINADO RESIDENCIAL CRISTIANA, SITO À RUA INCONFIDÊNCIA N. 212, NESTA CIDADE**, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4846% com referência à propriedade do terreno e encerrando a área privativa de 81,556m<sup>2</sup>, a área comum de 23,705m<sup>2</sup> e a área para estacionamento de 18,0574m<sup>2</sup>, totalizando a área global de 123,3184m<sup>2</sup>, a área comum de 23,7050m<sup>2</sup>, correspondente a 12,115891 m<sup>2</sup> de área comum coberta e 11,54609m<sup>2</sup> de área comum descoberta, com uma vaga de n. 33 na garagem do conjunto, situado no pavimento térreo, estando cadastrada na prefeitura local sob n. 13.031.035.00-4.

**Matrícula:** 45.696 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 304 dos autos. Consta, no **R.06, PENHORA** derivada dos autos nº 00.099/1998-1, da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta, na **AV.08, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0166100-79.1999.5.15.0084, da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0009900-97.1998.5.15.0013, da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 0007596-26.2018.8.26.0577, da 8ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta às fls. 324, 342 e 594, **PEDIDO DE RESERVA DE CRÉDITO e PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 0009900-97.1998.5.15.0013, da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta às fls. 574, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 0504422-

11.2002.8.26.0577, do Setor de Execuções Fiscais da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta às fls. 795, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 0007596-26.2018.8.26.0577, da 8ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta às fls. 1115, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 0538430-09.2005.8.26.0577, do Setor de Execuções Fiscais da Comarca de São José dos Campos/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 43.0031.0035.0000 (fl. 968); Consta dos autos, fls. 968/978, informação sobre a existência de **débitos fiscais** no valor de R\$ 37.354,82, atualizados até dezembro de 2024, competindo ao arrematante a verificação quanto a existência de outros débitos fiscais junto ao órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 400.000,00, em novembro de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 259.698,13, relativo ao valor sem acréscimo das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, conforme informado pelo exequente (fls. 1101/1103), em novembro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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.

**Conforme decidido nos autos, fls. “ De outro lado, cumpre consignar, ainda, que não se aplica ao caso a regra do art. 1.345, do Código Civil, na forma pretendida, uma vez que a constrição recaiu sobre o próprio imóvel, e não sobre direitos aquisitivos. Nessa hipótese, o produto da arrematação é que se sub-roga nas obrigações existentes, de modo que os débitos devem ser satisfeitos com o valor obtido na alienação judicial, não havendo falar, no caso concreto, na transferência automática dessas obrigações ao arrematante em termos que inviabilizem a própria alienação. Interpretação diversa, que imponha ao arrematante a assunção integral de débitos eventualmente superiores ao valor do bem, acabaria por inviabilizar a hasta pública, esvaziando sua finalidade e perpetuando a situação de inadimplência.”**

### 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 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.

**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, 24 de abril de 2026.

**Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho**

Juiz de Direito