

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: 0008238-28.2020.8.26.0577 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS, CNPJ: 30.021.921/0001-00, na pessoa de seu representante legal;

Executado: JEFFERSON RAMOS DA SILVA, CPF: 453.296.608-66;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**Credor Fiduciário**);
- **ISABELA STEFANI EUGENIO RAMOS**, CPF: 439.117.388-38;

1º Leilão

Início em **04/07/2025**, às **11:30hs**, e término em **07/07/2025**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 183.008,98, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/07/2025**, às **11:31hs**, e término em **28/07/2025**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 109.805,38, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.05) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL APARTAMENTO 403 - BLOCO 06- PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS, APARTAMENTO n°. 403, CONSTRUÍDO (AV.06), LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO BLOCO 06, DO CONDOMÍNIO "PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS", SITUADO NA RUA DAS MARULAS, N°.51, DO LOTEAMENTO "JARDIM SÃO JOSÉ", NO DISTRITO DE EUGÊNIO DE MELO, DESTA MUNICÍPIO, comarca 2ª circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 40,2800 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 39,8332 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (referente à vaga de garagem livre/descoberta do tipo normal n°.186),totalizando a área de 91,1532 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,005179804.

Consta do laudo de avaliação (fls. 366): O imóvel possui 01 sala e cozinha americana, 02 dormitórios de 01 banheiro, em regular estado de conservação. Todos os cômodos com piso frio, uma parte do piso da cozinha quebrado; azulejo em meia parede na cozinha; banheiro com azulejo no box e parede à direita, com parte dessa parede sem piso.

Matrícula: 39.300 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 78 dos autos, bem como na **AV. 08**. Consta, no, **R.05, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 395/397, que o débito devido à credora fiduciária é de **R\$ 135.608,38**, atualizado até 25/09/2024. Compete ao arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 82.0170.0022.0095 (fls. 326/327); Consta dos autos, fls. 450/451, a informação prestada pela municipalidade sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.751,47, atualizados até 07/04/2025. **DEPOSITÁRIO:** A executado.

Avaliação: R\$ 175.000,00, em julho de 2024.

Débito da ação: R\$ 61.199,21, em março 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.

Hipototeca 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São José dos Campos, 22 de maio de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho,

Juiz de Direito