

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

A **Dra. Gabriela Souto Silveira**, MM^a. Juíza de Direito da 4ª 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: 1014811-41.2015.8.26.0577/01 – Cumprimento de Sentença

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEAMENTO RECANTO SANTA BÁRBARA, CNPJ: 06.303.306/0001-01, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **OSMAN ALVES CORDEIRO**, CPF: 045.797.418-46 e CNPJ: 30.312.723/0001-97;
- **PRISCILA ROCHA DE FARIA CORDEIRO**, CPF: 284.186.178-37;

Interessados:

- **PREFEITURA DE JAMBEIRO/SP**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **MONTANTE CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ: 03.280.494/0001-01, na pessoa do seu representante legal (**promitente vendedora**)

1º Leilão

Início em 28/01/2025, às 12:00hs, e término em 31/01/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.070.074,05, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

2º Leilão

Início em 31/01/2025, às 12:01hs, e término em 21/02/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$1.242.044,43, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DO COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA (FLS. 355/368) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, COM ÁREA DE 1.361,01M2, SOB N. 26, DA QUADRA "M", SITUADO DE FRENTE PARA A RUA HELICÔNIA (AV.1), DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RECANTO SANTA BARBÁRA", NO BAIRRO DO TAPANHÃO, MUNICÍPIO DE JAMBEIRO, comarca de Caçapava, medindo 18,97m em arco com raio de 60,00m na frente; 21,32m e 13,53m em dois segmentos de reta nos fundos; 50,00m pelo lado esquerdo, 50,28m pelo lado direito, confrontando, de quem da via pública defrontar o imóvel, pela frente com a rua de sua situação, pela esquerda com o lote 25, pelos fundos com a área verde 2, e pela direita com a Viela 11.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 419): Há no local a construção de uma residência de 550m2.

Matrícula: 28.174 do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 419 dos autos. Consta na **AV. 03**, que foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula até decisão final destes autos. Consta dos autos, fls. 355/368, o compromisso particular de compra e venda de imóvel realizado entre os executados e a compromissária vendedora, Montante Construtora; e que resta a promitente vendedora a outorga da escritura, condicionada ao requerimento dos executados junto ao CRI, vez que estes se obrigaram a realizar a transferência e arcar com as despesas de

escrituração; Consta dos autos, fl. 419, a existência de construção no terreno não averbada na matrícula; É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante aos órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 14.11.26M.000; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes;

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 1.800.000,00, em dezembro de 2021.

Débito da ação: R\$ 45.510,43, em agosto 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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, 19 de novembro de 2024.

Dra. Gabriela Souto Silveira

Juíza de Direito