

**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: 0033793-28.2012.8.26.0577** - Despesas Condominiais

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA BELA**, CNPJ: 05.276.580/0001-68, por seu representante legal;

**Executados:**

- **JOSÉ CARLOS PAULINO**, CPF: 026.124.978-97;
- **LUCINÉA GOMES DOS SANTOS PAULINO**, CPF: 214.798.268-71;

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**;
- **EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, CNPJ: 04.527.335/0001-13 (Credor Fiduciário);
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, processo nº 1011213-74.2018.8.26.0577;

**1º Leilão**

Início em 03/02/2025, às 12:30hs, e término em 06/02/2025, às 12:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 209.912,86, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

Caso não haja lances, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 06/02/2025, às 12:31hs, e término em 27/02/2025, às 12:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 104.956,43, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM APARTAMENTO Nº 21, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO – BLOCO B, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL ILHA BELA”, SITUADO NA RUA ITAJUBÁ, Nº 309, JARDIM ISMÊNIA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS,** com a área útil de 59,624 metros quadrados, área comum de 131,924 metros quadrados, área de garagem de 11,04 metros quadrados, correspondente à vaga descoberta nº 4BD, localizado no térreo, encerrando a área de 202,588 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 4,0608%, equivalente a 148,25006 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 384/387).**

**Matrícula:** 135.732 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA DO BEM** encontra-se às fls. 135/136 dos autos bem na **AV. 04** da Matrícula. Consta na **AV. 01, 02 e 03 HIPOTECA** para EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, detentora de direitos creditórios no valor de R\$ 32.249,42. Consta, nas fls. 249/250, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos do processo nº 1011213 74.2018.8.26.0577 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos. Consta, nas fls. 327, nova **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos do processo nº 1011213-74.2018.8.26.0577, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 52.0047.0001.0019; Consta, nas fls. 417/421, débitos fiscais no valor total de R\$ 9.462,88, em abril de 2024. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 200.000,00 em julho de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 19.097,36, em abril 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](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



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):** 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](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 do Campos/SP, 28 de novembro de 2024

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

Juiz de Direito