

## 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

A Dra. Rita de Cássia Spasini de Souza Lemos, MMa. Juíza de Direito da 4<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/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: 1016037-29.2018.8.26.0625** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente:** **BANCO SANTANDER BRASIL S.A**, CNPJ: 90.400.888/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

**Executados:**

- **LUCASFER INSTALAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA**, CNPJ: 03.252.465/0001-28, na pessoa do seu representante legal;
- **OTILIA DIOLINDO MOTA**, CPF: 881.024.328-53;
- **TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, CPF: 159.664.448-62;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA CENTER**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **VARA DO TRABALHO DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0011300-94.2017.5.15.0009;
- **3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1003159-38.2019.8.26.0625;
- **2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1004408-24.2019.8.26.0625;

**1º Leilão**

Início em **26/05/2025**, às **16:30hs**, e término em **29/05/2025**, às **16:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 299.878,83; LOTE 2 – R\$ 2.154.551,04**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **29/05/2025**, às **16:31hs**, e término em **26/06/2025**, às **16:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 149.939,41; LOTE 2 – R\$ 1.077.275,52**, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**LOTE 1 - CONJUNTO COMERCIAL N° 21, LOCALIZADO NO 2º ANDAR OU 3 PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO ALPHA CENTER"**, situado à Rua Paulo Setubal, nº 147 Vila Ady Ana, perímetro urbano desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 62,730 m<sup>2</sup>, área comum de 51,989 m<sup>2</sup>, área de garagem de 11,04 m<sup>2</sup>, correspondente a vaga n. 12, localizada no térreo do edifício, encerrando localizada na área de 125,759 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,572%.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 786/840 e 874/897):** Está localizado na malha urbana da cidade, com toda a infraestrutura pública, em avenida asfaltada, área de zoneamento CM, Centralidade Municipal (Centro Expandido). O bairro é predominantemente residencial, com comércio local, porém vizinha ao Centro, por isso, denominado Centro Expandido. O imóvel da lide fica em frente ao antigo Fórum e a rua é sem saída. Fica próximo à Rodovia Presidente Dutra e à Via Oeste. O imóvel da lide está localizado em edificação comercial, com idade aparente de 30 anos, bem conservado, possui pequena copa e um WC, com uma vaga de garagem na mesma escritura do imóvel. O prédio tem portaria 24 horas, dois elevadores sociais. Cada andar com duas salas comerciais, e um total de 10 (dez andares) e uma cobertura

**Matrícula:** 121.119 do 1º do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 354 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 1004408-24.2019.8.26.0625, da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n.

1003159-38.2019.8.26.0625, da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. **Débitos condominiais:** a apurar, competindo ao arrematante a verificação perante o Condomínio.

**CONTRIBUINTE nº: 11.0010.0023.0002 (AV. 03):** Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 278.664,00, em novembro de 2023.

**LOTE 2 - UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, QUE PARA EFEITOS TRIBUTÁRIOS TEM O Nº 32 DA GLEBA C, SITUADO NO BAIRRO DO TATETUBA E SAPÉ, NESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS,** com a área de 434,85m<sup>2</sup>, medindo 10,20m. de frente para a Avenida Barbacena, antiga avenida sem denominação oficial; 10,00m. nos fundos, confrontando com área remanescente de propriedade de Serra Dourada S/A. Cobrapla e Cobralpo; 44,49m. do lado direito, no sentido de quem do imóvel olha para a avenida de sua situação, confrontando com o lote 33; e 42,48m. do lado esquerdo, confrontando com o lote 31, estando o referido imóvel inscrito na Prefeitura local, com a inscrição imobiliária n

**Consta do laudo de avaliação (fls. 786/840 e 874/897):** O imóvel da lide é do tipo galpão. Idade aparente de 15 anos, bem conservado. Possui portão para entrada de caminhão, mezanino com copa, vestiário e escritório, pé direito de cinco metros. Lá hoje funciona empresa de aluguel e confecção de andaimes e máquinas. O logradouro é majoritariamente de uso comercial. Está localizado na malha urbana da cidade, com toda a infraestrutura pública, em avenida asfaltada, área de zoneamento ZM3 (Zona Mista 3), constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

**Matrícula:** 35.344 do 1º do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 354 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0011300-94.2017.5.15.0009, da 1<sup>a</sup> Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 1003159-38.2019.8.26.0625, da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP.

**CONTRIBUINTE nº: 56.0104.0053.0000 (AV. 07):** Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 2.002.128,00, em novembro de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 1.284.521,73, em outubro de 2023, 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

5

## 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).

### ① 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.



Taubaté, 24 de abril de 2025.

**Dra. Rita de Cássia Spasini de Souza Lemos,**

Juíza de Direito