

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **NOGAL EMPREENDIMENTOS EPARTICIPACOES LTDA e OUTRO(S)**, extraído dos autos **processo nº 0012469-98.2020.8.26.0577**, que tramita perante a 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP, movida por **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**.

O **Dr. Silvio José Pinheiro dos Santos**, MMª Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação do bem a seguir descrito:

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 as alienações judiciais eletrônicas.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **13/12/2024 às 10h00**, e terá encerramento no dia **16/12/2024 às 10h00**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **21/01/2025 às 14h00**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50%** do valor da avaliação atualizada até apresentação deste edital.

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website www.lutheroleiloes.com.br, enviar a documentação obrigatória e se habilitar diretamente no lote para participar deste leilão.

DO PAGAMENTO:

- a) **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, como prevê o artigo 892 do CPC e § único do artigo 18 do Provimento CSM 1625/2009 do TJSP.
- b) **À vista:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.



LUTHERO

LEILÕES

- c) **Parcelado:** Os interessados deverão ofertar, diretamente na plataforma www.lutheroleiloes.com.br, pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. Será considerado vencedor o parcelamento mais vantajoso, ou seja, maior valor, com menor parcelamento. **Importante:** A proposta em prestações não suspenderá o curso do leilão, sendo garantida por hipoteca do próprio bem. O pagamento da entrada deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.
- d) **Pelo Crédito:** 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 (§ 1º do artigo 892 do CPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA INADIMPLÊNCIA: Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 2,5% sobre o valor ofertado em favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro.

DA REMIÇÃO: (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou pagar o débito antes da data da praça ou em seu curso, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da 2ª praça. (ii) Se ocorrer após a realização da hasta pública positiva, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

DÉBITOS: O objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ; do § único do 130 do Código Tributário Nacional; e §1º do art. 908 do CPC. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da sua imissão na posse.

PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS: Na existência de averbação de hipoteca e/ou Penhora e/ou Indisponibilidade e/ou demais ônus na matrícula do bem, será(ão) cancelada(s) por força da arrematação ou adjudicação. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes ficam sob sua responsabilidade junto aos órgãos competentes.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo arrematante quando do aceite do cadastro na Gestora, pelo leiloeiro e homologado pelo Magistrado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



LUTHERO

LEILÕES

CARTA DE ARREMATACÃO: A carta de arrematação poderá ser expedida via tabelionato de notas, após a decisão de decurso de prazo, conforme provimento nº 31/2013 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

IMISSÃO NA POSSE: Após o pedido e o pagamento das custas processuais pelo Arrematante, será expedido o Mandado de Imissão na Posse pelo MM. Juízo Comitente, ficando o Arrematante responsável dos bens listados pelo Sr. Oficial de Justiça que porventura existirem no imóvel.

Advertência: Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

BEM: Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 17.500,00m², localizado no Bairro do Alto da Ponte, no 2º Subdistrito - Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: inicia no marco 22 do perímetro principal, cravado no alinhamento da Rua Benedito Pereira Lima, canto de divisa com a Mitra Diocesana de São José dos Campos - Paróquia de São Benedito. Segue pelo novo alinhamento da Rua Benedito Pereira Lima, uma distância de 72,00 metros, até o vértice nº 44, deflete à esquerda e segue em direção ao vértice nº 45, com rumo de 59°40'37" NW, uma distância de 60,00 metros, confrontando com a Prefeitura Municipal de São José dos Campos; deflete à direita com ângulo de 90° e segue em direção ao vértice nº 44, com rumo de 34°00'52" NE e extensão de 60,00 metros, confrontando ainda com a referida Prefeitura de São José dos Campos, marco este que dista 60,00 metros do vértice nº 44, do perímetro principal. Deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão atribuído a Rogerio Guimarães Segolin e Lídia Maria Segolin de Almeida através do azimute de 309°40', uma distância de 124,32 metros, em ponto que dista 49,15 metros da divisa da Gleba 09, de propriedade de Ubiratan Barreto. Deflete à esquerda e segue confrontando com a Rádio e TV Band Vale, sucessora de Flávio José Prianti e sua esposa, Antônio Carlos Guimarães Prianti e sua esposa, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 259°57' e 49,23 metros, 266°10'56" e 26,50 metros, até encontrar a divisa do quinhão atribuído a Dulce Guimarães Rossi, Yara Rossi Lage e seu marido e Yalta Guimarães Rossi Rabello e seu marido, num marco que dista 37,00 metros da divisa da Gleba 10, de propriedade de Jaci César Neto. Deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão atribuído a Dulce Guimarães Rossi, Yara Rossi Lage e seu marido e Yalta Guimarães Rossi Rabello e seu marido, através do azimute de 151°00', uma distância de 157,67 metros, até encontrar as divisas da Mitra Diocesana de São José dos Campos – Paróquia de São Benedito, num marco que dista 85,00 metros do marco 21, do perímetro principal. Deflete à esquerda e segue confrontando com a Mitra Diocesana de São José dos Campos – Paróquia de São Benedito, uma distância de 20,00 metros; deflete à direita e segue ainda com a mesma.

Matrícula nº 9.987 do 2º RGI de São José dos Campos/SP.

Contribuinte nº 23.0111.0017.0000

Endereço: Rua Benedito Pereira Lima, S/N, Jardim Telespark, São José dos Campos/SP - CEP 12212-700.



LUTHERO

LEILÕES

Avaliação: R\$ 1.631.348,47 (um milhão e seiscentos e trinta e um mil e trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 65.606,65 (sessenta e cinco mil e seiscentos e seis reais e sessenta e cinco centavos), referência em 08/23.

Débito de IPTU: R\$ 83.722,28 (oitenta e três mil e setecentos e vinte e dois reais e vinte e oito centavos), referência em nov/24.

Ônus/Gravames: Conforme matrícula atualizada em 08/2024, constam na AV,05 penhora extraída dos autos da ação de execução nº 1024937-53.2015.8.26.0577 em trâmite na 1ºVC de SJC; AV.06 e AV.07 indisponibilidade dos bens oriundo do processo nº 0011893-32.2016.5.15.0083 em trâmite na 3º VT de SJC; Av.08 existência de ação nº 1025843-33.2021.8.26.577 distribuída na 7º VC de SJC; AV.09 indisponibilidade dos bens oriundo do processo nº 0011710-44.2017.5.15.0045 em trâmite na 2º VT de SJC; AV.10 penhora oriunda do processo nº 0011893-32.2016.5.15.0083 que tramita na 3º VT de SJC; AV11 penhora oriundas dos autos nº 0012473-78.2016.5.15.0013 que tramita na 1º VT de SJC e AV.12 indisponibilidade oriunda do processo nº 0011589-30.2016.5.15.0084 em trâmite na 4º VT de SJC.

Advertência: CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloado diretamente no Condomínio e/ou Órgãos Competentes e/ou Entidades e/ou Instituições Financeiras.

Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no final do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. São eles **NOGAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ 07.241.561/0001-21 E PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ 46.643.466/0001-06.**

Dr. Silvio José Pinheiro dos Santos
Juiz de Direito

