



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Doutor(a) **ALESSANDRO DE SOUZA LIMA**, M.M. Juiz (a) de Direito da **6ª Vara Cível da Comarca São José dos Campos/SP**. **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Felix Lopez de Ayala Sanchez**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 1011766-53.2020.8.26.0577 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Porto Seguro

Executado: Felix Lopez de Ayala Sanchez

Interessados: Neise Monteiro Lopez de Ayala (cônjuge)

Débitos da presente ação no importe de R\$ 369.568,16 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos) até 04/2025.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Apartamento nº 81 (oitenta e um), localizado no 8º e 9º ou 10º e 11º pavimento do condomínio denominado "EDIFÍCIO PORTO SEGURO" situado à Rua Afonso Cesar Siqueira, sob nº 286, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, contendo no 8º andar um sala em L com lareira e terraço, um lavabo, um banheiro social, quatro dormitórios, sendo duas suítes, uma despensa, um WC de empregada, copa/cozinha, área de serviço e escadaria de acesso ao andar superior e no 9º andar uma sala de estar em L com terraço, um lavabo, uma adega, solarium com depósito e um WC, com área útil de 254,734m²., área comum de 123,231 m², vagas de garagem no subsolo de 105,493m²., totalizando uma área construída de 483,458m², correspondendo uma fração ideal de 8,8659% do terreno, equivalente a 99,06m², ao mesmo ficam vinculadas as vagas de garagens de nºs 15 e 16 tipo 3 (para um carro grande), localizadas no subsolo do edifício.

Obs.1: Segundo a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 73.751,87 até 05/05/2025.

Obs.2: Conforme Av.12 consta nos penhora do presente imóvel no processo 1036960-50.2023.8.26.0577

Matrícula sob nº 94.557 do CRI de São José dos Campos/SP

Contribuinte nº 42.0026.0011.0014

Local do Bem: Rua Afonso César de Siqueira, 286, Ap81, Torre 1, Vila Adyana, São José dos Campos/SP CEP 12243-710

Valor da Avaliação: R\$ 1.519.453,97 (um milhão e quinhentos e dezenove mil e quatrocentos e cinquenta e três reais e noventa e sete centavos) em 05/2025, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.



Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DAS DATAS: O Leilão será realizado em uma única etapa, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br. O Leilão terá início no dia **21/07/2025 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **12/08/2025 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de



adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão** a **MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasileiro de Saldo Remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 06 de maio de 2025.

DR(A). ALESSANDRO DE SOUZA LIMA
Juiz (a) de Direito