

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O **Dr. Emerson Norio Chinen**, M.M. **Juiz de Direito** da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA**, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, matriculado na Jucesp sob n.º 809, com escritório na Rua Augusto Bortoloti, 350, Sala 807 - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP, 14095-110, através da plataforma eletrônica [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO N.º. 0020662-78.2015.8.26.0577 - CLASSE: Cumprimento de sentença na ação de cobrança de despesas condominiais**

**EXEQUENTE: Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança**, CNPJ nº 05.415.389/0001-50, na pessoa de seu representante legal. **EXECUTADO: Valmir Xavier da Silva**, CPF nº 109.861.298-10 e seu cônjuge, se casado(a) for. **INTERESSADOS: Caixa Econômica Federal**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário); **Prefeitura Municipal de São José dos Campos**, CNPJ nº 46.643.466/0001-06, na pessoa de seu representante legal; **Empresa Gestora de Ativos – EMGEA**, CNPJ nº 04.527.335/0001-13, na pessoa de seu representante legal (cessionária dos direitos e deveres da hipoteca); **Ocupante do imóvel**; e, **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, processo nº 1008673-19.2019.8.26.0577**. **ADVOGADOS:** Graziela de Souza Manchini, OAB/SP nº 159.754; Rogerio Santos Zacchia, OAB/SP nº 218.348; Jorge Donizeti Sanchez, OAB/SP nº 73.055.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 71.540,59 (setenta e um mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos) em janeiro/2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 480/481. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM: CASA Nº 118, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA”, SITUADO NA RUA ÂNGELO GALO, Nº 255, NO BAIRRO DO ALTO DA PONTE, DESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP.**, contendo a área útil de 51,840ms<sup>2</sup>, área de quintal, jardim e estacionamento de 40,500ms<sup>2</sup>, área comum coberta de 0,473ms<sup>2</sup>, área comum descoberta de 91,995ms<sup>2</sup>, encerrando a área de 184,808ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,8333%, equivalente a 158,888ms<sup>2</sup>. **Observação:** O Condomínio Residencial Boa Esperança é constituído de unidades habitacionais autônomas compostas por sobrados geminados em ambos os lados. O condomínio possui ainda, salão de festas e portaria com funcionamento 24 horas. O imóvel paradigma em questão é constituído de uma edificação assobradada geminada, composto por sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço com lavanderia e banheiro, quintal e 1 vaga de garagem. A CASA nº 118 é localizada no Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança, com acesso pela Rua Marcelo de Faria, nº 55, loteamento Recanto do Caeté. **Cadastro Municipal nº 23.0073.0003.0118 (fls. 127). Matrícula nº 45.075, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP (registro anterior: Matrícula nº 139.269 do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP).** **LOCALIZAÇÃO:** Rua Ângelo Galo, nº 255, Alto da Ponte, São José dos Campos/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), avaliado em setembro/2020. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 202.791,87 (duzentos e dois mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e sete centavos), em outubro/2023. **DEPOSITÁRIO:** Valmir Xavier da Silva.

**ÔNUS:** *Para a matrícula nº 139.269:* Consta na **AV.1, HIPOTECA** em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na AV. 2, mudança de circunscrição, de modo que a matrícula 139.269 foi encerrada, abrindo-se, em seu lugar, a matrícula nº 45.075. De acordo com a decisão de fls. 315, a penhora recairá sobre a matrícula nº 139.269 do 1º CRI de São José dos Campos/SP, mas que, em razão da mudança da

circunscrição imobiliária, passou a pertencer ao 2º CRI, com matrícula sob nº 45.075. *Para a matrícula nova de nº 45.075:* Consta na **AV. 1, TRANSPORTE DE REGISTRO DE HIPOTECA** em favor da Caixa Econômica Federal, cujo saldo devedor é de R\$ 177.958,55, em março/2020 (fls. 85). De acordo com as fls. 157/270, a Caixa Econômica Federal cedeu os direitos e obrigações da hipoteca do referido imóvel para a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA. Consta na **AV. 02, PENHORA** derivada dos autos nº 1008673-19.2019.8.26.0577, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 03, PENHORA EXEQUENDA**. **Observação:** Conforme fls. 506/508, há débitos fiscais no valor de R\$ 3.084,35 (três mil, oitenta e quatro reais e trinta e cinco centavos) em abril/2023.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **23/01/2024** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **26/01/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **21/02/2024** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á

novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 70%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail: [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e dos telefones: 3003-0321 e (16) 99603-5264.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.



Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Ribeirão Preto, 07 de novembro de 2023.

**Dr. Emerson Norio Chinen**

MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível de São José dos Campos-SP