

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 07/07/2025 às 14h50min, e termina em 27/07/2025 às 14h50min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 27/07/2025 às 14h51min, e termina em 18/08/2025 às 14h50min, a partir de 70% do valor da avaliação atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Emerson Norio Chinen, da 7ª Vara Cível de São José dos Campos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**, em que contende de um CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA (CNPJ: 05.415.389/0001-50) e do outro **VALMIR XAVIER DA SILVA (CPF: 109.861.298-10)**, e interessado(s) **Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04)**, nos autos do processo **0020662-78.2015.8.26.0577**, o qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Ângelo Galo, nº 255, CASA 118, Alto da Ponte, São José dos Campos/SP, CEP 12213-220

**DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** 23.0073.0003.0118

**Matrícula do imóvel:** 45075 do 2º CRI de São José dos Campos/SP

**ÔNUS:** Para a matrícula nº 139.269: Consta na AV.1 - TRANSPORTE DE REGISTRO DE 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: AV. 01 – HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal. 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. **AV. 03 - PENHORA EXEQUENDA.**

**DESCRIÇÃO:** 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 51,840ms2, área de quintal, jardim e estacionamento de 40,500ms2., área comum coberta de 0,473ms2., área comum descoberta de 91,995ms2., encerrando a área de 184,808ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,8333%, equivalente a 158,888ms2.

**OBSERVAÇÕES:** - 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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

Residencial Jardim Boa Esperança, com acesso pela Rua Marcelo de Faria, nº 55, loteamento Recanto do Caeté.

**INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:**

**01:** Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 30), em razão da dívida do executado com o exequente, ao qual deriva de débitos condominiais.

**02:** Avaliado o imóvel devedor às fls. 123-153, determinada alienação judicial fls. 627

**03:** 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, CNPJ 04.527.335/0001-13, Localizada no Setor Bancário Sul – SBS, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Sub-loja, em Brasília – DF.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), avaliado em setembro/2020.

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 217.988,27 (duzentos e dezessete mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) para abr/2025

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** 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.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 110.051,59 (em 03/2025) fls. 625/626.

**DÉBITO HIPOTECÁRIO:** R\$ 235.450,72 (em dezembro/2023) fls. 555.

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** 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.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - 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. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). 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, nos termos do art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**07 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

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

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer

responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - 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.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitante, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

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

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São José dos Campos/SP, 20 de maio 2025.

**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.