

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 1001306-02.2023.8.26.0577 - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Débitos da ação: R\$32.944,57 em 07/2024.

Exequente(s): CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHA BELA

Executado(s): TECTON CONSTRUTORA IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 04/05/2026 às 15:30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 06/05/2026 às 15:30. A segunda praça terá início em 06/05/2026 às 15:31, pelo valor mínimo correspondente a 80% do valor de avaliação, encerrando-se em 26/05/2026 às 15:30.

LOTE

1 - Propriedade do bem imóvel localizado em Apto 32, Bloco A, Res Ilha Bela, sito à Rua Itajuba, 309, Jardim Ismênia, São José dos Campos - SP CEP 12220-820

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): APARTAMENTO n.º 32, localizado no 2º andar ou 3º pavimento "Bloco A", do empreendimento denominado "RESIDENCIAL ILHA BELA situado à Rua Itajubá nº 309 Jardim Ismênia, perímetro urbano, desta cidade, comarca e - circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área de 57,424 m2, área comum de 127,469 ms2., área de garagem de 11,04 m2 correspondente a vaga descoberta n.º 7AG, localizada no térreo, encerrando área de 195,933m2 , correspondendo-lhe a fração ideal no terreno coisas comuns de 3,9237% equivalente a 143,24487ms2.

Matrícula nº 135.723 do CRI de São José dos Campos/SP

Contribuinte nº 52.0047.0001.0010

Avaliação: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em 11/01/2026

Avaliação atualizada: R\$ 201.953,16 (duzentos e um mil novecentos e cinquenta e três reais e trinta e seis centavos) em 01/03/2026

Ônus: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel: Hipoteca(s) registrada(s) sob nº Av. 01, em favor de Caixa Econômica Federal; Hipoteca(s) registrada(s) sob nº Av. 02, em favor de Caixa Econômica Federal; Penhora registrada sob nº Av. 03, decorrente do processo nº 0066600-74.1998.5.15.0084.

Débito condominial: Débito Exequendo

Débitos tributários: Não informados nos autos.

Débitos Hipotecários: Consta hipoteca na matrícula, sem informação de saldo nos autos.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.
- 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.
- Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada 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.

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.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC).

À VISTA: no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

PARCELADO: Não será admitido parcelamento, devendo o pagamento ocorrer à vista.

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).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE 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. Nos termos do artigo 892, do CPC, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 895, parágrafo 5º do CPC, e 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.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio 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.

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.

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, 12 de março de 2026.

Dr.(a) Luís Mauricio Sodré de Oliveira

M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos/SP.