EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo Nº. 0004294-76.2024.8.26.0577 – **Cumprimento de sentença**
Exequente: Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratey
Executado/Depositário: Laercio Leite Junior
Terceiro Interessado: Imobiliária e Construtora Novaurbe LTDA
Débitos da presente ação no importe de R$ 24.951,06 (vinte quatro mil novecentos e cinquenta e um reais e seis centavos) até 03/2025.

O(A) Doutor(a) **ALESSANDRO DE SOUZA LIMA**, M.M. Juiz (a) de Direito da **6ª Vara Cível da Comarca de São Jose dos Campos/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive os executados Laercio Leite Junior**, na Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através dos leiloeiros **VICTOR ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob a matricula nº **806,** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.vincoleiloes.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:

DO(S) BEM(NS): Os direitos sobre o LOTE DE TERRENO sem benfeitorias, sob nº 33 da Quadra 224, do loteamento denominado URBANOVA VII, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de 250,00 metros quadrados, o imóvel tem a sua frente voltada para a Rua UB-88, medindo 10,00 metros em reta; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confronta-se com o lote 32 e mede 25,00 metros; do lado esquerdo confrontando com o lote nº 34 mede 25,00 metros e no fundo com 10,00 metros confronta com o lote 03'. Imóvel esse havido pelo registro nº 01, na matrícula nº 99.301, em 25 de julho de 1991 e registro nº 01, na matrícula nº 100.583, em 31 de janeiro de 1992, estando o loteamento registrado sob o nº 02, na matrícula nº 100.584, em 06 de abril de 1993, do livro 2-RG, deste Cartório.

Obs.1: De acordo com certidão negativa emitida no site da Prefeitura de São José dos Campos, não há débitos de IPTU em atraso relativos ao imóvel. O IPTU referente ao exercício de 2025 está sendo pago regularmente, restando um saldo de R$ 1.351,62, correspondente a 6 parcelas vincendas.

Matrícula nº do 55.077 do 2º CRI de São José dos Campos/SP
Contribuinte nº 29.0341.0033.0000
Local do Bem: Rua Miguel Angel Jimenez Romanillos, Lote 33, Quadra 224, Residencial Floradas do Paratey, Urbanova, São José dos Campos/SP, CEP 12244-860

Valor da Avaliação: R$ 505.492,45 (quinhentos e cinco mil e quatrocentos e noventa e dois reais e quarenta e cinco centavos) em **06/2025 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.

DAS DATAS – **O LEILÃO** será realizado em uma única etapa e terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site www.vincoleiloes.com.br, conforme art.887, § 2o do NOVO CPC, que será no dia **04/08/2025 às 14:00h** e se encerrará no dia **26/08/2025 às 14:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.

DOS ÔNUS – Eventuais ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos tributários que poderão ser sub-rogados ao valor da arrematação 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. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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 PORTAL – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico www.vincoleiloes.com.br. Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail contato@vincoleiloes.com.br. As visitas aos bens deverão ser previamente agendadas exclusivamente por e-mail.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão**, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da **comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. Ressalte-se que a comissão do Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será restituída, salvo determinação expressa do Juízo.

DO PARCELAMENTO (art. 895 do NCPC) - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, por escrito, ao leiloeiro, que encaminhará para apreciação do Juiz:

I - até o início da 1ª etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início da 2ª etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor da avaliação atualizados ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

§1º - A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (...)

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

São Jose dos Campos, 16 de julho de 2025.

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