

04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

O **Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa**, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** - www.hastavip.com.br.

PROCESSO nº: 1027893-08.2016.8.26.0577

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL SUÍTE CENTER, CNPJ: 53.316.303/0001-84, por seu representante legal;

EXECUTADO: JOSÉ CORREA BARROSO DE OLIVEIRA, CPF: 404.256.228-00;

INTERESSADOS:

- **5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, processo nº 0011401-87.2016.5.15.0132;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL DO LOTE 01;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL DO LOTE 02**

1º LEILÃO: Inicia no dia **15/09/2020**, às **15:00hs**, e termina no dia **18/09/2020**, a partir das **15:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO (LOTE 01): R\$ 73.805,35 (Setenta e três mil, oitocentos e cinco reais e trinta e cinco centavos), correspondente ao valor da avaliação, para julho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

VALOR DO LANCE MÍNIMO (LOTE 02): R\$ 73.805,35 (Setenta e três mil, oitocentos e cinco reais e trinta e cinco centavos), correspondente ao valor da avaliação, para julho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **18/09/2020**, às **15:01hs**, e termina no dia **09/10/2020**, a partir das **15:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO (LOTE 01): R\$ 44.283,21 (Quarenta e quatro mil, duzentos e oitenta e três reais e vinte e um centavos), correspondente a **60%** do valor da avaliação.

VALOR DO LANCE MÍNIMO (LOTE 02): R\$ 44.283,21 (Quarenta e quatro mil, duzentos e oitenta e três reais e vinte e um centavos), correspondente a **60%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: APARTAMENTO Nº 608, LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO OU 6º ANDAR, DO EDIFÍCIO DENOMINADO RESIDENCIAL SUÍTE CENTER, situado à Praça João Pessoa, nºs. 106 e 108, nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área útil de 15,07m², área comum de 8,18m², totalizando a área de 23,25m², com uma fração ideal de 1,14% do terreno, equivalente a 5,36m².

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 410/421 e fls. 545): O local em que situa o imóvel é no centro de São José dos Campos, formado por comércio, residências multifamiliares de padrão simples e equipamentos de atendimento à população residente na zona, com melhoramentos públicos de praxe. Conforme determinação judicial o valor do imóvel foi atribuído adotando como base o laudo pericial realizado para imóvel semelhante (Apartamento 609).

Valor histórico de avaliação: R\$ 68.050,00 (Sessenta e oito mil e cinquenta Reais), em janeiro de 2018.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 78.345,09 (Setenta e oito mil, trezentos e quarenta e cinco reais e nove centavos), em julho de 2020.

Matrícula nº 113.534 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

DEPOSITÁRIO: José Correa Barroso de Oliveira, CPF: 404.256.228-00;

CONTRIBUINTE nº: 14.0016.0048.0062 (fls. 603).

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 488 nos autos do processo em epigrafe. Consta, na **AV. 04, a indisponibilidade dos bens de José Correa Barroso de Oliveira**, determinada

nos autos nº 0011401-87.2016.5.15.0132, que tramita perante a 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, ajuizada por Luzia Goretti Mancilha de Queiroz em face de José Correa Barroso de Oliveira-EPP e outros. **Conforme informação apurada nos autos, fls. 709**, consta reserva no Valor de R\$ 111.674,55 (cento e onze mil, seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), por determinação nos autos nº 0011401-87.2016.5.15.0132, que tramita perante a 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, ajuizada por Luzia Goretti Mancilha de Queiroz em face de José Correa Barroso de Oliveira-EPP e outros. **Conforme informação apurada nos autos, fls. 525/526**, o **débito condominial** para a unidade 608 é de R\$ 11.619,18 (onze mil e seiscentos e dezenove Reais e dezoito centavos) para fevereiro de 2019, a ser atualizada até a arrematação, pois o débito da ação envolve várias unidades de propriedade do executado. Conforme informação apresentada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, fls. 603, o imóvel apresenta **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 370,11 (Trezentos e setenta Reais e onze centavos), relativos aos exercícios de 2016 a 2018; bem como **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 152,92 (Cento e cinquenta e dois Reais e noventa e dois centavos), relativo às parcelas um a quatro do exercício de 2019. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de São José dos Campos¹, **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 155,68 (cento e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), relativo ao exercício de 2020. Contudo, o *website* da Prefeitura não permite o acesso aos **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa** sem senha, de modo que fica a cargo do arrematante verificar seus débitos *in loco*. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

LOTE 02: APARTAMENTO Nº 609, LOCALIZADO NO 6º ANDAR OU 7º PAVIMENTO DO RESIDENCIAL SUÍTE CENTER, situado na Praça Padre João (Av. 06), nº 106, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, que assim se descreve: contendo uma área útil de 16,35m², uma área comum de 8,89m², totalizando uma área construída de 25,24m² e fração ideal de 1,24% do terreno, equivalente a 5,83m².

¹ <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/gestao-administrativa-e-financas/iptu/>

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 410/421): O local em que situa o imóvel é no centro de São José dos Campos, formado por comércio, residências multifamiliares de padrão simples e equipamentos de atendimento à população residente na zona, com melhoramentos públicos de praxe. O Condomínio do Residencial Suíte Center, sito na Praça João Pessoa, nº 106, 6º andar ou 7º pavimento – apto. 609 -, perímetro urbano de São José dos Campos/SP. O apartamento não possui vaga de garagem e possui padrão construtivo simples, sendo composto de quarto, banheiro e hall de entrada.

Valor histórico de avaliação: R\$ 68.050,00 (Sessenta e oito mil e cinquenta Reais), em janeiro de 2018.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 78.345,09 (Setenta e oito mil, trezentos e quarenta e cinco reais e nove centavos), em julho de 2020.

Matrícula nº 86.752 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

DEPOSITÁRIO: José Correa Barroso de Oliveira, CPF: 404.256.228-00;

CONTRIBUINTE nº: 14.0016.0048.0063 (AV. 07 e fls. 602).

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 488 nos autos do processo em epigrafe. Consta, na **AV. 09, a indisponibilidade dos bens de José Correa Barroso de Oliveira**, determinada nos autos nº 0011401-87.2016.5.15.0132, que tramita perante a 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, ajuizada por Luzia Goretti Mancilha de Queiroz em face de José Correa Barroso de Oliveira-EPP e outros. **Conforme informação apurada nos autos, fls. 709,** consta reserva no Valor de R\$ 111.674,55 (cento e onze mil, seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), por determinação nos autos nº 0011401-87.2016.5.15.0132, que tramita perante a 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, ajuizada por Luzia Goretti Mancilha de Queiroz em face de José Correa Barroso de Oliveira-EPP e outros. **Conforme informação apurada nos autos, fls. 525/526,** o **débito condominial** para a unidade 609, é de R\$ 12.415,62 (doze mil e quatrocentos e quinze Reais e sessenta e dois centavos) para fevereiro de 2019, a ser atualizada até a arrematação, pois o débito da ação envolve várias unidades de propriedade do executado. Conforme informação apresentada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, fls. 602,

o imóvel apresenta **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 665,84 (Seiscentos e sessenta e cinco Reais e oitenta e quatro centavos), relativos aos exercícios de 2014 a 2018; bem como **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 158,94 (Cento e cinquenta e oito Reais e noventa e quatro centavos), relativo às parcelas um a quatro do exercício de 2019. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de São José dos Campos², **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 120,75 (Cento e vinte reais e setenta e cinco centavos), relativo às parcelas um a quatro do exercício de 2020. Contudo, o *website* da Prefeitura não permite o acesso aos **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa** sem senha, de modo que fica a cargo do arrematante verificar seus débitos *in loco*. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 158.108,04 (Cento e cinquenta e oito mil e cento e oito Reais e quatro centavos), em fevereiro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o

² <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/gestao-administrativa-e-financas/iptu/>

disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lanços imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da

arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no prazo de 24 (vinte e quatro horas) após o término do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Resolução CNJ nº 236/2016).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Ficam, ainda, o executado, **JOSÉ CORREA BARROSO DE OLIVEIRA**; e, o exequente, **CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL SUÍTE CENTER**, por seu representante legal, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP-; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP; OCUPANTE DO IMÓVEL DO LOTE 01; OCUPANTE DO IMÓVEL DO LOTE 02** -, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

São José dos Campos, 24 de julho de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa

Juiz de Direito