

**4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

O **Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 1029113-70.2018.8.26.0577** - Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)

**EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL RUY BARBOSA**, CNPJ: 53.316.287/0001-20, na pessoa de seu síndico

**EXECUTADOS:**

- **RODRIGO DE OLIVEIRA COSTA**, CPF: 223.507.268-27
- **SILVANA ZELIA SILVA DE OLIVEIRA COSTA**, CPF: 162.668.378-62

**INTERESSADOS:**

- **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-94, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**)
- **Prefeitura de São José dos Campos/SP**
- **Ocupante do imóvel**

**1º LEILÃO:** Início em **27/11/2020**, às **14:30hs**, e término em **01/12/2020**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 175.383,90**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2020. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **01/12/2020**, às **14:31hs**, e término em **21/01/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 105.230,34**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº B-37, LOCALIZADO NO 3º ANDAR OU 4º PAVIMENTO, DA UNIDADE I, DO BLOCO B DO "CONJUNTO RESIDENCIAL RUI**

**BARBOSA" E RESPECTIVA VAGA INDETERMINADA PARA ESTACIONAMENTO (BOX) NO SUB-SOLO, SITUADO NESTA CIDADE NA AVENIDA RUI BARBOSA, Nº 1.425, NO 2º SUBDISTRITO - SANTANA DO PARNAÍBA, COMARCA** e 2ª

Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: com a área útil de 56,5875 metros quadrados, área comum de 6,9217 metros quadrados, box de estacionamento com a área de 10,125 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5919% do terreno, equivalente a 40,1895 metros quadrados, totalizando uma área construída de 63,5092 metros quadrados.

**CONTRIBUINTE Nº:** 20.001.400.090.054. **Matrícula:** 29.843 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. **DEPÓSITÁRIO:** Rodrigo de Oliveira Costa e Silvana Zelia Silva de Oliveira Costa. **Avaliação:** R\$ 170.000,00, em julho de 2019.

**Débito da ação:** **R\$ 11.222,03**, em dezembro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação, que não serão arcados pelo arrematante.

**I - ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 81 dos autos e na **AV. 5** da matrícula. Consta, no **R. 3, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** para a Caixa Econômica Federal, cuja Cédula de Crédito Imobiliário encontra-se emitida, conforme a **AV. 4**. Conforme r. decisão de fls. 222, **a penhora será mantida sobre a totalidade do bem**, uma vez que a **ação versa sobre débitos de natureza propter rem**, mesmo sendo de conhecimento da parte exequente. Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre este bem, uma vez que o *website* da Prefeitura de São José dos Campos/SP não permite o acesso 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.

**II - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** O bem será vendido no estado de conversação 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 sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. O valor da

arrematação será distribuído aos credores e entregue conforme a ordem de preferência. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados a pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante.

**III - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO:** O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

**IV - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs (vinte e quatro horas), após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, CPC); e, **b) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** 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 a diferença, no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário ou depósito judicial, caso seja critério do Juízo**. 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 Res. CNJ nº 236/2016).

**VI - FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

**VII - CIENTIFICAÇÃO:** Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

*Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.*

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.

São José dos Campos, 29 de setembro de 2020.

**Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa**

Juiz de Direito