

**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: 0026173-86.2017.8.26.0577** - Despesas Condominiais;

**EXEQUENTE: EDIFÍCIO VILA FERRARA**, CNPJ: 07.524.260/0001-05, por seu representante legal;

**EXECUTADOS:**

- **JORGE GOMES AIN FILHO**, CPF 066.274.338-50;
- **PATRICIA MARIA BATISTA DE SOUZA AIN**, CPF: 144.573.318-80;

**INTERESSADOS:**

- **Setor de Execuções Fiscais, processo nº 1518398-72.2019.8.26.0577;**
- **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, por seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

**1º LEILÃO:** Início em **28/05/2021**, às **14:00hs**, e término em **01/06/2021**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 744.038,68**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **01/06/2021**, às **14:01hs**, e término em **23/06/2021** às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 446.423,20**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 181, TIPO 1, LOCALIZADO NO 18º ANDAR OU 19º PAVIMENTO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "EDIFÍCIO**

**VILA FERRARA”, SITUADO NA RUA ARMANDO D'OLIVEIRA COBRA, Nº 130, NO BAIRRO DO SERIMBURA, DESTA CIDADE, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS,** com a área privativa coberta de 133,3176 metros quadrados, área privativa diferenciada de 8,456 metros quadrados, sendo 7,79 metros quadrados de sacadas e 0,6660 m<sup>2</sup> de hobby-box, área privativa de garagem de 22,0800 m<sup>2</sup>, área comum de 98,4330 m<sup>2</sup>, encerrando a área de 262,2866 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,1657999%, equivalente a 51,714970 m<sup>2</sup>, estando vinculados ao apartamento a vaga dupla nº 87/88 e hobby-box nº 37, localizados no subsolo. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 359/377):** Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. **Matrícula: 185.050 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. ÔNUS: A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 160 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, no **R. 05, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Caixa Econômica Federal-CEF, contudo **o débito fiduciário foi liquidado (fls. 390/397) e, por esse motivo, foi determinada a penhora sobre o imóvel e não sobre os direitos.** Conforme informação apurada na certidão positiva de débitos, ora apresentada, consta ajuizamento de execução fiscal processo nº 1518398-72.2019.8.26.0577, em trâmite pela Setor de Execuções Fiscais. **CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 40.0181.0004.0035 (R. 04 e fls. 260); em pesquisa realizada em 30 de março de 2021, há **débitos fiscais** sobre o imóvel. Conforme informação apresentada nos autos pelo município (fls. 260), o débito fiscal para o imóvel era de R\$ 7.129,10, em outubro de 2019. **DEPÓSITÁRIOS: Jorge Gomes Ain Filho**, CPF: 066.274.338-50 e **Patrícia Maria Batista de Souza Ain**, CPF: 144.573.318-80. **Avaliação:** R\$ 736.000,00, em janeiro de 2021.

---

<sup>1</sup> Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

**Débito da ação: R\$ 148.710,24**, em março de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

**I - 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. 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 em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

**II - 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.

**III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, 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; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) 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 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está

incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**V - 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, podendo este ser 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.

**VI - 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.*

*Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.*

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

São José Dos Campos, 31 de março de 2021.

**Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa**

Juiz de Direito