

## **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

A **Dra. Ana Paula Theodosio de Carvalho**, MMª. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0218102-05.2003.8.26.0577** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: LUCIANA PEREIRA DE OLIVEIRA**, CPF: 183.877.858-65;

**Executado: ANTONIO NELCIR DA SILVA**, RG: 37.276.778-3;

**Interessados:**

- **OSWALDO ESMUNDO DA SILVA**, CPF: 976.738.118-04 (proprietário registral);
- **ROSELY DE FÁTIMA DE CASTRO SILVA**, CPF: 043.431.378-56 (proprietária registral);
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal (detentor do domínio direto);
- **ENEUDA MARIA ALVES DA SILVA**, RG: 37.020.648-4 (cônjuge).

**1º Leilão**

Início em 17/10/2022, às 14:00hs, e término em 20/10/2022, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 508.240,72, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 20/10/2022, às 14:01hs, e término em 10/11/2022, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 304.944,43, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA (FLS. 106/108) E DE DOMÍNIO ÚTIL QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, SOB O Nº 20 DA QUADRA 22**, com a área de 300,00m<sup>2</sup>, situado com frente para a rua 22 (Rua Adriano Espindola - AV. 5), esquina com a rua 02 (Rua Olímpio de Lima - Av. 5), do loteamento denominado "Cidade Morumbi", desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 12,00ms na frente, igual medida nos fundos, por 25,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pela frente com a rua 22 (Rua Adriano Espindola - AV. 5), de sua situação, nos fundos com o lote nº 10; pelo lado direito, de quem do imóvel defrontar a rua de situação, com a rua 02 (Rua Olímpio de Lima - AV. 5), com a qual faz esquina; e, pelo lado esquerdo, com o lote nº 19, da mesma quadra. AV. 08 - desmembramento do terreno, ficando metade para Maria Salete Silva e Tarcizo Raimundo da Silva (matrícula nº 157.916 do CRI de São José dos Campos/SP).

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 181):** Imóvel localizado a Rua Adriano Espíndola, 722, constituído de 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, com 109m<sup>2</sup> de área construída e área total de 133m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 92.199 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** PENHORA do bem encontra-se às fls. 95 e 97 dos autos. Consta **na AV.04, DOMÍNIO DIRETO** cujo detentor é o Município de São José dos Campos; Consta, às fls. 106/108, Contrato de Promessa de Venda e Compra entre Oswaldo Esmundo da Silva e Rosely de Fátima de Castro Silva com o executado. Consta, às fls. 152/154, que em razão da ausência do registro da alienação da propriedade ao executado, não é aplicável ao caso a proteção à meação de Eneuda Maria Alves da Silva (esposa do executado). Consta dos autos, fls. 193, a existência de construções realizadas no terreno que não foram averbadas na matrícula; Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente será de exclusiva responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 58.0022.0011.0000; Consta dos autos, fls. 256/260, a existência de débitos fiscais no valor de R\$ 1891,01, atualizados até maio de 2022. Em pesquisas realizadas em agosto de 2022, há **débitos fiscais** do exercício de 2022, no valor total de R\$362,85.

**DEPOSITÁRIO:** Antônio Nelcir da Silva, o executado.

**Avaliação:** R\$ 390.000,00, em junho de 2018.

**Débito da ação:** R\$ 72.436,47, em novembro de 2017, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

---

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

### **Transferência do bem**

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

### **Hipoteca e penhoras**

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

### **Pendências**

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, ficando 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.

### **IPTU, taxas e impostos**

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**2**

## **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

**3**

## **Pagamento da Arrematação**

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** 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 ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão 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 **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

## Falta de pagamento



**Atraso no 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



**Consequências:** Nestes casos, 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.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

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

ⓘ **Observações**

- **Regras do leilão:** 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 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

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

 São José dos Campos/SP, 15, agosto de 2022.

**Dra . Ana Paula Theodosio de Carvalho**

Juiz de Direito