

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

O **Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 2ª 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1033322-48.2019.8.26.0577 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: CLÉSIA LUCIANE MARTINS LUCAS, CPF: 042.022.137-93

Executado: CRISTIAN VINICIUS ARROYO, CPF: 077.625.357-30

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **SUELEN DE OLIVEIRA CORREA ARROYO**, CPF: N/C (cônjuge);
- **EDIFÍCIO LUCIANA**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (**credora fiduciária**);

1º Leilão

Início em 07/05/2024, às 16:30hs, e término em 10/05/2024, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 342.981,20, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2024

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 10/05/2024, às 16:31hs, e término em 03/06/2024, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 205.788,72, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV.13) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL APARTAMENTO N. 31, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO LUCIANA, SITUADO A RUA SANTA CLARA, 962, NESTA CIDADE, com a área privativa de 81,61m2, área comum de 47,19m2, inclusive garagem, totalizando a área global de 128,80m2, com a fração ideal de 2,7778% com referência à propriedade do terreno e das áreas comum, e situa-se na parte anterior e lateral esquerda do Edifício, dando frente para a Rua Santa Clara e confrontando à direita com o apartamento 32; à esquerda com o terreno do Edifício e nos fundos com o poço de iluminação e caixa de escada e garagem situada no andar térreo do mesmo Edifício, que recebeu o n. 31, tão somente para efeito de uso e localização.

Laudo de Avaliação (fls. 337/343): Trata-se de um apartamento com 81,68m2 de área construída, constituído de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 sala, 1 banheiro social e área de serviço com banheiro de serviço. A área comum do imóvel, incluindo uma vaga de garagem é de 47,19m2.

Matrícula: 25.690 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 280 dos autos, bem como na AV. 15 da matrícula. Consta na AV.13, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel a Caixa Econômica Federal, CNPJ: 00.360.305/0001-04; Consta na AV.14, a distribuição de ação de execução em face de

Cristian Vinicius Arroyo, derivada dos autos 1029596-32.2020.8.26.0577 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP; Consta dos autos, fls. 315/326 , que o saldo devedor da alienação fiduciária é de R\$ 182.342,37, atualizado até novembro de 2021; Consta dos autos, fls. 250/251, que a alienação fiduciária está sendo objeto de execução, processo SIALF00000004882368.

CONTRIBUINTE nº: 42001300260008; em pesquisa realizada em março de 2024, há débitos fiscais no valor total de R\$ 743,99, para o exercício de 2024, competindo ao arrematante apurar a situação para os exercícios anteriores; Não foi possível apurar a existência de débitos inscritos em dívida ativa, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIA: Cristian Vinicius Arroyo, o executado.

Avaliação: R\$ 471.000,13, atualizados de julho de 2023 para março de 2024, conforme último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP.

Débito da ação: R\$ 167.492,09 em junho de 2023, 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.

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, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição 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 (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 exhibir 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**.

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.

ⓘ 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, 21 de março de 2024.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito