

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1005835-35.2021.8.26.0577](#) - Despesas Condominiais.  
**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO SOLAR DAS MONTANHAS** - CNPJ 21.338.573/0001-08.  
**EXECUTADOS:** **EVERALDO CESAR DOS SANTOS (Inventariante)** - CPF 166.604.198-02;  
**ESPÓLIO DE LUCIANE APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS.**  
**INTERESSADOS:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CNPJ 81.384.737/0001-57;  
**MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** - CNPJ 46.643.466/0001-06.

**1º LEILÃO:** início em **19/04/2024**, às **15h00min**, e término em **23/04/2024**, às **15h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **23/04/2024**, às **15h01min**, e término em **14/05/2024**, às **15h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **80% (oitenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 302**, localizado no 03º pavimento da Torre 03, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO SOLAR DAS MONTANHAS", situado na Rua MEDINA, no Bairro PUTIM, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 43,405 metros quadrados, área privativa de sacada de 1,270 metros quadrados, área privativa de garagem de 11,040 metros, estando vinculada ao apartamento a vaga nº 108, localizada no térreo, área de uso comum de divisão proporcional de 83,672 metros quadrados, encerrando a área total de 139,387 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,008925. CONTRIBUINTE: 71.0004.0057.0000 (área maior). MATRÍCULA: 228.903, do 1º CRI de São José dos Campos/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Medina, 977, Vila Iracema, São José dos Campos - SP, CEP 12228-131. FIEL DEPOSITÁRIO: os Executados.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 160.399,12 (cento e sessenta mil, trezentos e noventa e nove reais e doze centavos), em abril de 2022, que, atualizado, corresponde à **R\$ 171.364,93 (cento e setenta e um mil, trezentos e sessenta e quatro reais e noventa e três centavos)**, para fevereiro de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 13.204,23 (treze mil, duzentos e quatro reais e vinte e três centavos), em dezembro de 2023 (fls. 521), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do

leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**I.II - DIREITO DE PREFERÊNCIA:** tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

**II - ÔNUS:** a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 167 dos autos. Consta na R. 04, de 03/04/2012, da matrícula, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, cujo saldo devedor apresentado nos autos às fls. 539, monta em R\$ 104.563,62 (cento e quatro mil, quinhentos e sessenta e três reais e sessenta e dois centavos), em Fev/2024. Não foi possível verificar a existência de débitos tributários sobre o imóvel junto a Prefeitura de São José dos Campos/SP, entretanto, mesmo que exista, estes não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores<sup>2</sup>. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: 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, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

<sup>2</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São José dos Campos, 05 de março de 2024.

**LUIS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA**  
Juiz de Direito