

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **CARLOS VANDERLEI FERREIRA** (CPF 532.469.508-49), cônjuge/interessada **ALEXANDRA DIACOV DA CUNHA** (CPF: 490.651.576-20), do credor **RIBEIRO, SOARES E GERAB ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ 58.722.596/0001-13), credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, movido por **JORGE HALLAK** (CPF 057.013.398-07). Processo nº 0004213-76.2019.8.26.0004 em trâmite perante a **3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP**.

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel: Domínio útil sobre: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de 300,50 ms<sup>2</sup>., (trezentos metros e cinquenta decímetros quadrados), sob nº 21 (vinte e um) da quadra 56 (cinquenta e seis) da zona residencial do loteamento "Parque Industrial de São José dos Campos, situado no Bairro do Rio Comprido, e localizado com frente para a rua Crato, antiga rua 36, para a qual mede 10,00ms. (dez metros), divisando pelo lado direito, onde mede 30,00ms. (trinta metros), com o lote nº 22 (vinte e dois); pelo lado esquerdo, onde mede 30,50ms. (trinta metros e cinquenta centímetros, com o lote nº 20 (vinte) e nos fundos, onde mede 10,07ms. (dez metros e sete centímetros), com o lote nº 18 (dezoito). - **Contribuinte nº 48.0056.0018.0000. Matrícula nº 7.426 do 1º CRI da Comarca de São José dos Campos/SP.**

Consta na referida matrícula, conforme **Av.3 (16/03/2001)** foi autorizada a presente para constar a construção no terreno desta matrícula, de **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com 54,26 m<sup>2</sup>. de área edificada, que recebeu o **nº 286, da Rua Crato**.

**OBS 01:** Conforme Laudo Pericial (fl. 290), "A região é servida de uma boa variedade de serviços e conta com rede bancária variada, supermercados, farmácias 24 horas, academias e muito mais. Conta ainda com o Hospital Sul, da secretaria municipal de saúde, com atendimentos emergenciais e clínicos pela rede pública. O bairro também é servido por uma boa variedade de linhas de ônibus com destinos diretos para bairros de outras regiões da cidade. No quesito segurança, o Parque conta com sub-sedes das polícias civil e militar na região".

- 2. DA AVALIAÇÃO:** R\$ 415.950,00 (julho/2022 – Conforme fl. 452 dos autos).

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 438.669,18 (março/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

- 3. DO ÔNUS:** Consta na referida matrícula, conforme **Av.06 (12/08/2022)**, é feita a presente para constar que imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, atualmente, com a inscrição nº 48.0056.0018.0000; conforme **Av.8 (25/06/2020)** PENHORA do domínio útil do imóvel nos autos do processo 0004214-61.2019.8.26.0004 perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP em favor de RIBEIRO, SOARES E GERAB ADVOGADOS ASSOCIADOS; conforme **Av.9 (23/03/2021)** PENHORA EXEQUENDA. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, referido imóvel possui débitos de IPTU não inscritos no valor de R\$ 555,94 (exercício 2024); e inscrição em Dívida Ativa referente ao período de 2017 a 2024 no valor de R\$ 4.921,90 (até 20/03/2024).

- 4. DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.

5. **DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 754.523,96 (janeiro/2024 – Conforme fls.781/782 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 20/05/2024, às 10hs00min, e termina em 22/05/2024, às 10h00min e; 2ª Praça começa em 22/05/2024, às 10h01min, e termina em 20/06/2024, às 10h00min.**
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Não será admitido pagamento na modalidade parcelada.

9. **DA ARREMATAÇÃO PELO 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.
10. **DO PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).  
Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)
11. **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante depósito em conta judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

Em caso de acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça e, ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.

- 12. DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 13. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.
- 14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. 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 Código Tributário Nacional.
- 16. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*
- 17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689, do e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

**18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **CARLOS VANDERLEI FERREIRA** (CPF 532.469.508-49), cônjuge **ALEXANDRA DIACOV DA CUNHA** (CPF: 490.651.576-20), do credor **RIBEIRO, SOARES E GERAB ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ 58.722.596/0001-13), credor tributário **MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 do mês de março do ano de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**ADRIANA GENIN FIORE BASSO**

**JUÍZA DE DIREITO**