

**04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **MARCELO CARLOS DE SOUZA, FÁTIMA CRISTINA DE SOUZA e MARCELO CARLOS DE SOUZA SJCAMPOS-ME. O Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de São Jose dos Campos – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 1017862-60.2015.8.26.0577 (01)** – em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos executados e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** com início **20/05/2024 às 00h**, e encerramento no dia **23/05/2024 às 14h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/06/2024 às 14h e 00min (horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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 as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br)**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**LOCAL DO BEM IMÓVEL:** Avenida São João, 500, Vaga de Garagem nº 26, CEP 12242-840, São José dos Campos - SP

**DÉBITOS:** O(a) arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o

produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATACÃO:** O auto de arrematação será assinado por este juízo somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 694 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: A VAGA DE GARAGEM Nº 26**, localizado no 02º subsolo, integrante do empreendimento denominado “**ESPLANADA LIFE CLUB**”, situado na Avenida SÃO JOÃO, nº 500, Vila Higienópolis, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 11,040 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,247 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 4,069 metros quadrados, encerrando a área total de 26,357 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,032%. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 40.0046.0026.0227 (AV.4). Matriculado no 1º CRI de São José dos Campos sob o nº 218.431.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Vaga de Garagem, a.t 26,357m², Emp. Explanada Life Club, Vila Higienopolis, São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** **AV.11** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nestes autos. **AV.12** PENHORA expedida pela 2ª Vara do trabalho de São José dos Campos-SP, proc. 0011753-15.2016.5.15.0045. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos. **AV.14** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível de São José dos Campos, proc. 00117981220198260577.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para mar/2021- (conf.fls.216).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 145.922,14 (cento e quarenta e cinco mil, novecentos e vinte e dois reais, quatorze centavos) para abr/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume. São Jose dos Campos, 24 de April de 2024.

**Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa**

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de São Jose dos Campos – SP