07ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **DIOMAR DA SILVA PIMENTAL e VALDILENE APARECIDA FERNADES PIMENTAL, bem como credor hipotecário, EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA, e da interessada, CAIXA ECONOMICA FEDERAL.** A **Dra. Naira Assis Barbosa**, MMª. Juíza de Direito da 07ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1004660-74.2019.8.26.0577 –** que o **CONDOMÍNIO RESIDECIAL PARQUE PRIMAVEIRA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **25/08/2022 ás 00h**, e terá **encerramento no dia 14/09/2022 às 18h e 25min**; 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 **06/10/2022 às 18h e 25min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% 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 LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Lamartine Maia da Silva Torres, nº 177, Apto. 24, Bloco B-28, São José dos Campos – SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, excetoos decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do CódigoTributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio existentes (que possuem natureza *propter rem* – Entendimento do C. STJ – REsp 1.672.508/SP), os quais ficam sub-rogados no preço daarrematação.

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 a LANCE JUDICIAL, 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: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (i)até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início dasegunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterá, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em**

até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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 pela Gestora Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 24, localizado no 2º ANDAR do Bloco B-28, integrante do empreendimento denominado "PARQUE RESIDÊNCIAL

Primavera", SITUADO NA Rua Lamartine Maia da Silva Torres, nº 177, nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com direito a uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto, com a área útil de uso exclusivo de 49,41m², área comum de 50,98m², totalizando 100,39m² de área construída, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,10010%. **Cadastro Municipal sob o nº. 72.401.440.00.9**. **Matriculado no 1º CRI de São José dos Campos sob o n° 111.594.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 100,39m², a.ú 49,41m², 01 vaga de garagem, Emp. Pq. Residencial Primavera, São Jose dos Campos/SP.

ÔNUS: R.2-AV.3 HIPOTECA em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 144.006,43 (cento e quarenta e quatro mil, seis reais e quarenta e três centavos) para jun/2022 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São José dos Campos, 4 de agosto de 2022.

Dra. Naira Assis Barbosa
MMª. Juíza de Direito da 07ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos – SP