

**07ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, bem como do terceiro interessado **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**. O Dr. **Emerson Norio Chinen**, MM. Juiz de Direito da 07ª Vara Cível da Comarca de São José 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 da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, em face da referida executada, 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), a **1º Leilão** terá início no dia **19/10/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 08/11/2023 às 15h e 50min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **30/11/2023 às 15h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

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

**DO LOCAL DO BEM:** Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Sala 87, do Ed. Saint James, Centro, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

**DÉBITOS:** 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, 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 da arrematação.

**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 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não

seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizada. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

**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 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 ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação 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).

**RELÃO DO BEM: CONJUNTO Nº 87**, localizado no 8º andar do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m2., área comum de 5,41ms2, perfazendo uma área total construída de 72,37m2, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.

**Cadastro Municipal sob nº 11.019.011.65.8. Matriculado no 1º CRI de São José dos Campos/SP sob nº 72.316.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel, a.t 72,37m², a.ú 66,96m², vaga de garagem, Ed. Saint James, Centro, São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** **AV.12** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos. **AV.14** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível de São Caetano do Sul, proc. 1006176-10.2015.8.26.0565. **AV.15** PENHORA expedida pela 6ª Vara Federal de Guarulhos, proc. 5000286-14.2018.4.03.6119.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) (conf.fls.295-341).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 142.400,10 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos reais e dez centavos) para set/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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, parágrafo único, do CPC. 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 no átrio fórum no local de costume. 29 de September de 2023.

**Dr. Emerson Norio Chinen**

MM. Juiz de Direito da 07ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos – SP