



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

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **LEONARDO MANOEL BARBOSA DA CUNHA** e **ELIANA CIBELE TAVARES DA CUNHA**, bem como dos interessados, **TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, **NILTON MOISÉS MENDONÇA**, **ALEXANDRE FERREIRA DA SILVA**, **PROCURADORIA FISCAL/TRIBUTÁRIA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, bem como do credor hipotecário, **SUL BRASILEIRO SP CREDITO IMOBILIARIA S/A**. O Dr. **Emerson Norio Chinen**, MM. Juíz 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 Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença das Despesas Condominiais – **Processo nº 0032685-22.2016.8.26.0577** - em que **CONDOMINIO RESIDENCE SUITE SERVICE** 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **07/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 26/11/2024 às 15h e 23min**; 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 **16/12/2024 às 15h e 23min (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 **GRUPO LANCE-[www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br)**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Doutor Nelson D'Avila, nº 1125, apto 410 – São José dos Campos/SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos tributários no montante de **R\$ 10.439,70 (ago/2024-conf.fls.510-517)**; Constatam débitos condominiais no montante de **R\$ 515.664,84 (jul/2024)**. 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 subrogados no preço da arrematação.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**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 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 ARREMATAÇÃO:** 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:** APARTAMENTO Nº 410, localizado no 4º andar do bloco D,

denominado Edifício Manhattan do Conjunto Residencial Suite Service, situado à Avenida Dr. Nelson D'Avila, nº 1.125, nesta cidade, comarca e circunscrição Imobiliária de São José dos Campos-SP, com área privativa de 34,32 m<sup>2</sup>, área comum de 37,12 m<sup>2</sup>, totalizando 71,44 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1889%. Ao referido apartamento corresponde uma vaga de estacionamento com manobrista em lugar indeterminado de uso comum e fim proveitoso. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 11.027.056.67. Matriculado no CRI de São José dos Campos sob nº 68.083.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 71,44m<sup>2</sup>, a.ú 34,32m<sup>2</sup>, 01 vagas de garagem, Ed. Manhattan Conj. Residence Suite Service, São José dos Campos-SP.

**ÔNUS:** **R.10** HIPOTECA em favor de SUL BRASILEIRO SP CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A. **AV.12** CAUÇÃO a credora SUL BRASILEIRO SP CREDITO IMOBILIARIA S/A caucionou seus direitos creditórios a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **AV.13** PENHORA expedida pela nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais) para julho/2020 (conf.fls.184-206).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 138.561,60 (cento e trinta e oito mil e quinhentos e sessenta e um reais e sessenta centavos) para set/2024 - 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, 17 de October de 2024.

**Dr. Emerson Norio Chine**

MM. Juíz de Direito da 07ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos – SP