

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, 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 LANÇE-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 - (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 m², área comum de 37,12 m², totalizando 71,44 m², 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 71,44m², a.ú 34,32m², 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