



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Av. Salmão, n.º 678, 3º Ofício Cível, Jardim Aquarius, CEP 12246-260, São José dos Campos/SP
Fone: (12) 3878-7132 - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

O Doutor **LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA**, Exmo. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: [1010096-14.2019.8.26.0577](#) – N.º de Ordem 2019/000635 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DO VALE**, CNPJ/MF n.º 20.698.992/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **OPETR-ON PETROLEUM - SERVIÇOS PETROLÍFEROS LTDA**, CNPJ/MF n.º 20.208.755/0001-93, na pessoa de seu representante legal;

Interessados: **CONSTRUTORA E INCORPORADORA IRMÃOS DINIZ LTDA**, CNPJ/MF n.º 12.708.093/0001-92, na pessoa de seu representante legal; **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 08.036.157/0001-89, na pessoa de seu representante legal. **FAZENDA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, CNPJ n.º 46.643.466/0001-06, na pessoa de seu representante legal;

Advogados: **ANA PAULA RODRIGUES ANDRÉ**, OAB/SP 223.276; **KARINA BIANCA RODRIGUES BUSTAMANTE**, OAB/SP 301.318.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 18 de outubro de 2021 às 15:20h com encerramento no dia 21 de outubro de 2021 às 15:20h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 495.556,86 (quatrocentos e noventa e cinco mil quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta e seis centavos)** (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 21 de outubro de 2021 às 15:21h com encerramento no dia 16 de novembro de 2021 às 15:20h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 80% DA AVALIAÇÃO: R\$ 396.445,48 (trezentos e noventa e seis mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e oito centavos).**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

**UM APARTAMENTO DUPLEX DE COBERTURA NO EDIFÍCIO SOLAR DO VALE
COM DUAS VAGAS DE GARAGEM NO BAIRRO JARDIM SATÉLITE EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

Que assim se descreve: **DIREITOS AQUISITIVOS ORIUNDOS DE INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DO APARTAMENTO SOB N.º 123**, localizado no 12º e 13º andares ou 13º e 14º pavimentos, integrante do empreendimento denominado “Edifício Solar Do Vale” situado na Rua Adolfo Castanho nº 100, do loteamento Satélite Industrial De São José Dos Campos, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com área privativa de 78,790 metros quadrados, área privativa de sacada de 4,520 metro quadrados,

área privativa de terraço descoberto de 63,610 metros quadrados, área privativa de garagem de 22,080 metros quadrados, estando vinculadas ao apartamento as vagas nº 03 e 03A, localizadas no subsolo, área de uso comum de 48,162 metros quadrados, encerrando a área total de 217,162 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,71181%, conforme melhor descrito na **Matricula de n.º 225.820 registrada perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP**. Cadastro municipal: 46.0059.0042.0047.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: OPETR-ON PETROLEUM - SERVIÇOS PETROLÍFEROS LTDA, CNPJ/MF n.º 20.208.755/0001-93.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento duplex de cobertura n.º 123 - Piso térreo - 3 dormitórios piso cerâmica, sendo 1 suíte com box blindex, piso cerâmica, azulejo até o teto, sala piso cerâmica, com sacada. – Terraço – área com churrasqueira, 1 banheiro, 1 dormitório

LOCALIZAÇÃO: Rua Adolfo Castanho, n.º 100, Apto. 123 - Jd. Satélite, São José dos Campos/SP, CEP. 12231-730.

AVALIAÇÃO: R\$ 473.179,55 (quatrocentos e setenta e três mil e cento e setenta e nove reais e cinquenta centavos), em fevereiro de 2021. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia atualizada de **R\$ 495.556,86 (quatrocentos e noventa e cinco mil quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta e seis centavos)**, em agosto de 2021.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe, conforme Termo de Penhora lavrado a fl. 92. Em consulta ao sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de São José dos Campos foi possível constatar que sobre o bem recaem **DÉBITOS** de IPTU e TAXAS referente aos anos de 2020 e 2021, no valor de R\$ 720,09 (setecentos e vinte reais e nove centavos), conforme consulta em junho de 2021. Consta ainda **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de CONSTRUTORA E INCORPORADORA IRMÃOS DINIZ LTDA, conforme contrato apresentado as fls. 44/51, contudo, sem o efetivo registro na matrícula do imóvel, conforme preconiza o art. 23 da Lei n.º 9.514/97.

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC.

Nos termos do Art. 1.331 – § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

DOS DÉBITOS: R\$ 11.735,46 (onze mil setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e seis centavos), atualizado em julho de 2019.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: pagamento(s) do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: proposta@leje.com.br.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

São José dos Campos/SP, 18 de agosto de 2021.

DR. LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP