

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos direitos fiduciários sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **FAUSTO MATEUS DE SOUZA GARCIA, MICHELLE FERNANDA DA SILVA GARCIA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, expedido nos autos sob o n.º 0002970-56.2021.8.26.0577, da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **CONDOMÍNIO PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR EMERSON NORIO CHINEN, Meritíssimo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **17 de JULHO de 2026, às 13h15min.**, serão levados a **PRIMEIRO LEILÃO** os direitos fiduciários sobre o bem imóvel abaixo descrito, entregando-os a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os 20 (vinte) dias em primeiro Leilão - **6 de AGOSTO de 2026, às 13h15min.** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **26 de AGOSTO de 2026, às 13h15min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob o n.º 889, que levará a público o pregão de venda e arrematação dos direitos fiduciários sobre o imóvel que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2034: "APARTAMENTO 401 - BLOCO 10 - PARQUE CAMPO DAS HORTÊNCIAS. Apartamento n.º 401, em construção, localizado no 4º pavimento do Bloco 10, do Condomínio "Parque Campo das Hortências", situado na Rua das Marulas, n° 51, do loteamento "Jardim São José", no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 40,2800 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 39,8332 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,0400 metros quadrados (referente à vaga de garagem livre/descoberta do tipo normal n° 35, totalizando a área de 91,1532 metros quadrados, correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,005179804."**. Cadastro na Prefeitura Municipal sob o n.º 82.0170.0022.0157.

Matrícula n.º 39.362 do 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos - SP. AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em julho de 2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 182.216,00 (cento e oitenta e dois mil e duzentos e dezesseis reais) em junho de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **OBSERVAÇÃO:** Verifica-se que a presente alienação trata-se dos direitos contratuais que executado possui perante o credor fiduciário. A propriedade do imóvel será transmitida ao arrematante mediante quitação contratual. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.05 (Em 10 de julho de 2017) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. **AV.08 (Em 03 de fevereiro de 2023) - PENHORA:** Consta penhora dos direitos dos devedores fiduciantes, diante da ação sob nº 0002970-56.2021.8.26.0577, para o pagamento do débito de R\$ 25.675,16. **AV.09 (Em 18 de março de 2024) - PENHORA PARTE IDEAL:** Consta que, diante da ação sob nº 1035216-54.2022.8.26.0577, foram penhorados a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos do devedor fiduciante, para pagamento do débito de R\$ 25.675,16. **DA BAIXA DAS PENHORAS E INDISPONIBILIDADES:** Na forma do artigo 320-G da Resolução n.º 188/2024 do CNJ, o arrematante poderá requerer ao juízo da presente execução que determine, de forma expressa, o cancelamento de todas as constrições constantes da matrícula do imóvel. **DOS DÉBITOS FIDUCIÁRIOS:** Consta, no evento 170 dos autos, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **DÉBITOS FISCAIS:** Constam, no evento 168 dos autos, débitos no valor de R\$ 4.911,24 (quatro mil, novecentos e onze reais e vinte e quatro centavos) em abril de 2025. Débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação. Tendo em vista a peculiaridade da alienação, eventuais débitos desta natureza serão de responsabilidade do arrematante não se aplicando, neste caso em especial, o art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Constam débitos no valor de R\$ 39.351,55 (trinta e nove mil, trezentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos) em outubro de 2025. Os débitos desta natureza serão atualizados e pagos com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do CPC. É responsabilidade do arrematante diligenciar frente à administradora do condomínio a fim de obter informações sobre eventuais débitos condominiais que recaiam sobre o imóvel. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento. **CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA:** O cadastro e a habilitação dos participantes na Plataforma são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme item 16 do Termo de Uso. O leiloeiro público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital e termo de uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irrevogável e irretratável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro público e condições

detalhadas no item 10 do Termo de Uso da Plataforma. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). **DA ARREMATACÃO EM CONDOMÍNIO:** Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932. **VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO:** Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, sendo 30% (trinta por cento) do valor no ato e o restante em 20 (vinte) dias, independente de garantias, devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação e certidão de arrematação e participação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Pedidos de parcelamento devem sempre ser feitos previamente e por escrito, com apresentação desde logo indicação expressa de garantias livres de ônus necessárias e eventualmente para serem constituídas, sempre antes do início do pleito, nos termos do art. 895 do CPC. Caso não haja lances à vista, eles SERÃO SUBMETIDOS AO JUÍZO para aprovação e estabelecimento de garantias. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido ad corpus e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas administrativas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., requerer suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações,

diligências, certidões, etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento processual. A comprovação das despesas será realizada através da Certidão de Despesas em Alienação Judicial (CDAJ). O demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual, na forma do art. 247 das NSCGJ. Na hipótese de acordo ou remissão após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** WhatsApp (11) 4813-3856, e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma: www.diariooficialelectronico.com.br, na forma da Lei. São José dos Campos, 2 de junho de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, subscrevo.

EMERSON NORIO CHINEN
Juiz de Direito