

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 **ANDRE APARECIDO SILVA ALMEIDA** e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, expedido nos autos sob nº 1026439-17.2021.8.26.0577 da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **CONDOMÍNIO SPAZIO CAMPO DOS LÍRIOS**.

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 **30 de OUTUBRO de 2026, às 13h00min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** os direitos sobre o bem 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 - **19 de NOVEMBRO de 2026, às 13h00min.** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **9 de DEZEMBRO de 2026, às 13h00min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 70% (setenta 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 lanço 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 nº 889, que levará a público o pregão de venda e arrematação dos direitos fiduciários sobre o imóvel localizado na Rua Ângelo Bravini, nº 300, apartamento 104, Bloco 01, Jardim Terras do Sul, CEP 12236-063, São José dos Campos – SP, no empreendimento denominado "Spazio Campo dos Lírios". O imóvel assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2143:** *"O apartamento nº 104, localizado no térreo do Bloco 01, integrante do empreendimento denominado "SPAZIO CAMPO DOS LÍRIOS", situado na Rua ÂNGELO BRAVINI, nº 300, localizado nos CAMPOS DO RIO COMPRIDO, também conhecido como Colônia Paraíso, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa coberta de 50,2100 metros quadrados, área privativa de garagem de 12,0000 metros quadrados, estando vinculada ao apartamento a vaga nº 52, localizada no térreo, área de uso comum de 29,1300 metros quadrados, encerrando a área total de 91,3400 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,006691856."*. Cadastro Municipal nº 65.0218.0021.0000 (em maior área). **Matrícula nº**

205.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos - SP.

AValiação TOTAL: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em janeiro de 2026. **AValiação ATUALIZADA:** R\$ 309.284,20 (trezentos e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos) em setembro de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.2:** Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. **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. **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 registro 2 (dois) da matrícula do imóvel, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, que será de responsabilidade do arrematante. **DÉBITOS FISCAIS:** Eventuais débitos desta natureza serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Constam, no evento 129 dos autos, débitos no valor de R\$ 23.557,11 (vinte e três mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e onze centavos) em fevereiro de 2026, que serão quitados preferencialmente com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do CPC. À luz do Tema 1.134 do STJ, na hipótese de o produto da arrematação não ser suficiente para a quitação integral do débito, o arrematante não responde por débitos dessa natureza anteriores à arrematação. Eventual saldo remanescente será perseguido exclusivamente em face da executada. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições que entende-se como sendo a participação no certame eletrônico, não se admitindo em nenhuma hipótese o exercício de tal direito antes ou posteriormente ao encerramento do leilão ou ainda diretamente nos autos. **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 art. 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 irretratável e irrevogável. 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 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 CPC (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.

ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE: O exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. A comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Em havendo adjudicação do bem após a designação do leilão, a comissão integral do leiloeiro será de responsabilidade de quem o adjudicou (art. 5.5 do termo de uso).

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) no ato e o restante em até 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.

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do CPC.

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 remição 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, 17 de setembro de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, subscrevo.

EMERSON NORIO CHINEN

Juiz de Direito