

**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 **SANDIEGO CONSTRUTORA LTDA, DIEGO RODRIGUES FERREIRA PINTO, RICARDO RODRIGUES FERREIRA PINTO, ANA FLÁVIA MOREIRA TEIXEIRA, CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, JOSÉ CICERO ALVES DA COSTA, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TITANIUM e PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ/SP**, expedido nos autos sob o nº 1014861-96.2017.8.26.0577, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, movida por **BANCO DO BRASIL S/A**.

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 **22 de NOVEMBRO de 2024, às 13h35min.**, será levado 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 vinte dias em primeiro Leilão - **12 de DEZEMBRO de 2024, às 13h35min.** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **16 de JANEIRO de 2025, às 13h35min.** 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](http://www.leilaooficialonline.com.br), regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e pelo Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP. 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 o nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação dos direitos fiduciários sobre o apartamento que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE ÚNICO:** *“A unidade autônoma designada como Apartamento nº 43, situada no 4º andar (5º pavimento) do empreendimento denominado CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL TITANIUM”, localizado na Avenida Edouard Six, nº 255, com a área privativa coberta de 64,560m<sup>2</sup>, área privativa descoberta de 11,500 m<sup>2</sup>, área comum coberta de 15,704 m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 54,634 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 146,398 m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 2,223%, equivalente a 67,877 m<sup>2</sup>. À esta unidade autônoma está vinculado o direito ao uso da vaga de estacionamento nº*

11, localizada na área comum do condomínio.”. Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 44131-34-18.0046.01.015. **Matrícula nº 77.131 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí- SP. AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 328.000,00 (trezentos e vinte e oito mil reais) em março de 2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 334.178,54 (trezentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) em outubro de 2024, 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:** Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. **AV.07:** Consta indisponibilidade do direito real de aquisição sob condição suspensiva no imóvel, diante do processo sob nº 0011211-72.2019.5.15.0083, pertencente a Ricardo Rodrigues Ferreira Pinto. **AV.08:** Consta o ajuizamento da ação trabalhista sob nº 0012199-51.2015.5.15.0013. **AV.09:** Consta penhora, diante do processo sob nº 0000871-66.2019.8.26.0292, em favor do Condomínio Residencial Titanium. **AV.10:** Consta que a Caixa Econômica Federal cedeu e transferiu os direitos creditórios em favor da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização. **AV.11:** Consta penhora exequenda. **DOS DÉBITOS FIDUCIÁRIOS:** Constam, às fls. 421/424 dos autos, débitos fiduciários em favor da CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, no valor de R\$ 265.535,61 (duzentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos) que serão de responsabilidade do arrematante. **DÉBITOS FISCAIS:** Consta, às fls. 472/474 dos autos sob nº 0000871-66.2019.8.26.0292, débitos no valor de R\$ 9.764,03 (nove mil, setecentos e sessenta e quatro reais e três centavos) em agosto de 2024. 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:** Consta, às fls. 460/461 dos autos sob nº 0000871-66.2019.8.26.0292 débitos no valor de R\$ 95.972,52 (noventa e cinco mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta e dois centavos) em agosto de 2024. Os débitos desta natureza serão atualizados e pagos com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil (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. **DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio eletrônico: [www.leilaooficialonline.com.br](http://www.leilaooficialonline.com.br). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital. 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. 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). Uma vez cadastrado, o licitante está sujeito ao termo de uso do sistema o qual declara pleno conhecimento e concordância. **DA DO ENCERRAMENTO POR TRANSMISSÃO ONLINE:** Na data de encerramento do leilão, o leiloeiro público poderá, a seu critério, encerrar o certame por meio de transmissão que ocorrerá através da plataforma

supra ocasião em que “cantará” o lote até que declare um lance vencedor dando por encerrado o certame. Os licitantes deverão ofertar lances online de modo a cobrir as ofertas sempre de forma online. **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). **DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levado à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil (CPC). Neste caso, 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. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação e comissão será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h. (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar os comprovantes de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação. 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 Código de Processo Civil (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 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, compuserem-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., será devido, por quem causou o acordo ou depósito, o ressarcimento das despesas de Leilão, a serem pagas ao Leiloeiro Oficial, fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais) cujo pagamento dar-se-á juntamente com o acordo ou remição, zelando o autor pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade. Na hipótese de acordo ou remição após o término do Leilão, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone: (11) 4813-3856, ou através do e-mail: [contato@leilaooficialonline.com.br](mailto:contato@leilaooficialonline.com.br). Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma: [www.diariooficialelectronico.com.br](http://www.diariooficialelectronico.com.br), na forma da Lei. São José dos Campos, 10 de outubro de 2024. Eu \_\_\_\_\_ escrevã(o) subscrevo.

**EMERSON NORIO CHINEN**  
**Juiz de Direito**