EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O Doutor Alessandro de Souza Lima, D. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, nos termos dos arts. 879, I, e 880 e seguintes do Código de Processo Civil e da r. decisão de evento 613, faz saber a todos que será realizada a alienação por iniciativa particular, por meio eletrônico, do bem abaixo descrito. As propostas serão captadas, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sob a intermediação do Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou, na impossibilidade deste, do leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0349884-96.2007.8.26.0577

AÇÃO: Cumprimento de Sentença (despesas condominiais)

EXEQUENTE(s): Conjunto Residencial Juscelino Kubstichek de Oliveira – JK

EXECUTADO(s): Marcelo Luiz Romani

TERCEIRO(s): Empresa Gestora de Ativos – EMGEA (credora hipotecária); Município de São José dos Campos (crédito tributário)

DÉBITO DOS AUTOS: Conforme planilhas constantes no evento 572, consta débito no valor de R$ 64.356,21 (fevereiro/2026) referente ao presente processo, que tramita sob o nº 0349884-96.2007.8.26.0577 na 6ª Vara Cível de São José dos Campos / SP e no valor de R$ 81.237,57 (fevereiro/2026) referente ao processo de nº 0000497-97.2021.8.26.0577 da 7ª Vara Cível de São José dos Campos/SP, ambos possuem como objeto cotas condominiais inadimplidas do imóvel em questão.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não constam nos autos.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento.

BEM PENHORADO

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento 101, Tipo 2, localizado no 1º andar (segundo pavimento) do Bloco 30 do empreendimento "Conjunto Residencial Juscelino Kubstichek de Oliveira – JK", situado na Avenida Benedito Friggi, nº 2600, Bairro Tatetuba, CEP 12224-480, São José dos Campos/SP, com área útil de 53,94 m², área comum de 74,88 m², área de estacionamento de 11,04 m² (01 vaga indeterminada,

localizada no térreo) e área total de 139,86 m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,227991%. Inscrição imobiliária nº 68.0999.0012.0353.

OCUPAÇÃO: a situação de ocupação não consta nos autos e deve ser verificada pelo interessado.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Imóvel de propriedade do executado Marcelo Luiz Romani

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 197.020, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada em 30/10/2026: Av.01 (29/12/2010), hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; Av.02 (14/08/2014), cessão dos créditos à União; Av.03 (14/08/2014), cessão dos créditos à Empresa Gestora de Ativos – EMGEA; e Av.06 (04/12/2025), penhora destes autos, em favor do Conjunto Residencial JK, para garantia do débito de R$ 137.861,57.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Constam débitos fiscais de R$ 2.429,08 (dois mil, quatrocentos e vinte e nove reais e oito centavos) (exercícios de 2023 a 2025, inscritos em dívida ativa, e exercício de 2026), para junho de 2026 (evento 587), com reserva de numerário em favor do Município (decisão de evento 590).

DO DÉBITO HIPOTECÁRIO: R$233.898,68 (julho/2021), conforme r. decisão de evento 405. A hipoteca em favor da EMGEA será satisfeita no saldo do produto da alienação, observada a ordem de preferência (decisão de evento 613).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$370.000,00 (novembro/2025), conforme avaliação dos autos (fls. 581 e 587/589).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$385.851,15 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

PRAZO PARA PROPOSTAS (ETAPA ÚNICA): De 15/12/2026 às 14:00 até 14/06/2027 às 14:00 – preço mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação, vedada a aceitação de proposta inferior sem prévia autorização judicial, conforme r. decisão de evento 613.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter “ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado

verificar suas condições antes de ofertar proposta. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Poderão ser apresentadas propostas à vista ou parceladas (art. 895 do CPC), as quais serão submetidas à apreciação e homologação do Juízo antes de qualquer perfectibilização do negócio, formalizando-se o ato por termo nos autos (art. 880, § 2º, do CPC). A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as parceladas (art. 895, § 7º, do CPC). O pagamento do valor total ou da entrada será feito através de guia de depósito judicial vinculada ao processo, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da ciência da homologação judicial.

COMISSÃO: O adquirente pagará a comissão de corretagem de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, diretamente ao leiloeiro, não incluída no preço, o que fica informado previamente aos interessados.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: As propostas poderão ser enviadas pela plataforma durante todo o prazo acima, sendo submetidas à apreciação do Juiz, sem aceitação de valor inferior ao preço mínimo.

ORDEM DE PREFERÊNCIA: O produto da alienação respeitará a ordem de preferência creditícia, solvendo-se precipuamente o débito condominial exequendo (de natureza propter rem), o crédito tributário municipal habilitado e, no saldo sobejante, a reserva hipotecária em favor da EMGEA.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 30 de outubro de 2026.

_____

Dr. ALESSANDRO DE SOUZA LIMA
Juiz de Direito