

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 2ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS
CAMPOS
C241018**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **VANOR JOSE HISSE DE CASTRO (CPF Nº 052.649.178-76), PAULO ROBERTO HISSE DE CASTRO (CPF Nº 620.064.528-00), SEBASTIAO NELSON HISSE DE CASTRO (CPF Nº 120.147.106-00), MARCO ANTONIO HISSE DE CASTRO (CPF Nº 106.607.428-37), ANTONIO MARCIO CORDEIRO DE CASTRO (CPF Nº 213.230.698-28), DANIELA DE SOUZA MONTEIRO (CPF Nº 267.946.938-01), GABRIELA MONTEIRO DE CASTRO (CPF Nº 226.382.258-51), RAFAEL MONTEIRO DE CASTRO (CPF Nº 362.425.678-57), MARIA CLARA CORDEIRO DE CASTRO ALMEIDA (CPF Nº 213.229.328-75)** e os terceiros interessados **PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL (CNPJ Nº 00.394.460/0001-41), LUIS EDUARDO COSTA LAURINO (CPF Nº 270.051.338-03), ESPÓLIO DE RITA CELESTE CORDEIRO DE CASTRO (CPF Nº 516.245.327-72), 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (CNPJ Nº 50.460.799/0001-77), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSE DOS CAMPOS (CNPJ Nº 46.643.466/0001-06) e ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO JARDIM AQUARIUS II (CNPJ Nº 60.127.107/0001-27);** em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0131759-11.2000.8.26.0577, em trâmite perante a 2ª Vara Cível – Foro da Comarca de São José dos Campos, em que figuram como exequentes FRANCISCO JOSÉ CARRANO LOCOSELLI (CPF Nº 134.458.288-57), JOSÉ JOÃO CARRANO LOCOSELLI (CPF Nº 106.641.638-90) e MARIA FERNANDA CARRANO LOCOSELLI COLLINS (CPF Nº 263.175.218-08), sucessores de JAGUAR FOMENTO MERCANTIL LTDA que por sua vez é sucessora de JAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ Nº 00.463.849/0001-00).**

O MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel objeto da matrícula nº 102.747 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos (fls. 3.496 a 3.499 dos autos da execução):** “UM TERRENO, sem benfeitoria, constituído pelos lotes nºs 08 (oito) e 09 (nove) da quadra 43, do loteamento "PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS", desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 39,00m na frente em 3 segmentos, sendo um de 16,00m, outro de 19,00m e outro de 4,00m, confrontando com a Alameda dos Platys, de sua situação; 35,00m nos fundos, confrontando com a Avenida Armando de Oliveira Cobra; 32,00m do lado direito de quem do imóvel olha a alameda de sua situação, confrontando com propriedade da Castor - Engenharia e Comércio Ltda.; 36,46m no lado esquerdo, confrontando com o lote 07, encerrando uma área de 1.192,00m²”.

Localização: Alameda dos Platis nº 82, Aquarius II, São José dos Campos/SP, CEP: 12246-340.

Observação 01: Conforme AV. 01 da Matrícula nº 102.747: “Atendendo a requerimento do proprietário, datado de 24 de junho de 1992, com firma devidamente reconhecida, faço a presente para constar a construção de UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com 690,01 m², de área edificada, que recebeu o nº 82 da Alameda dos Platys, conforme habite-se expedido pela prefeitura local em 23 de abril de 1992 – Processo nº 17788-1/92, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito – CND nº 014794 – série “C”, expedida pela agência do INSS desta cidade, em 22 de abril de 1992, referente a construção, que ficará arquivada nesta serventia, construção esta avaliada em CR\$ 375.023.690,00”.

Observação 02: Embora a penhora do imóvel tenha recaído em cima da quota-parte do executado (50%), o imóvel será levado a leilão em sua integralidade. Assim como, se arrematado em 2ª praça, a parte do Espólio de Rita Celeste Cordeiro de Castro, ora não executados, lhe será destinadas (Art. 843 CPC).

Observação 03: A quota-parte do Espólio de Rita Celeste Cordeiro de Castro (50% não penhorado) deve ser alienada, obrigatoriamente, ainda que no segundo leilão, pelo valor integral de avaliação, como lance mínimo, fazendo incidir o art. 891, parágrafo único, do CPC, apenas em relação à quota-parte do executado (Espólio de Antônio Marcio Hisse de Castro), ou seja, a metade ideal, com redução, para o segundo leilão de sua quota-parte para 60% do valor da avaliação, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC.

Matrícula Imobiliária nº		102.747 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos		
Inscrição Cadastral nº		40.0344.0010.0000		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 02	13/02/2007	INDISPONIBILID ADE	2005.33.01.000736-0	-
AV. 03	12/05/2015	INDISPONIBILID ADE	00078284720034036103	-
AV. 04	03/02/2022	INDISPONIBILID ADE	00082003820085150045	-
AV.05	26/05/2023	PENHORA EXEQUENDA	0131759-11.2000.8.26.0577	JAGUAR FOMENTO MERCANTIL LTDA
AV. 06	16/11/2023	INDISPONIBILID ADE	00677008320065150084	-

Valor de avaliação: R\$ 5.824.000,00 (junho/2023) – Decisão às fls. 3491 e ss.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 5.873.603,48 (outubro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R\$ 61.332,92 (outubro/2024). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional, que recairá sobre a quota-

parte não penhorada, pertencente ao Espólio de Rita Celeste Cordeiro de Castro, representado pela inventariante Maria Clara Cordeiro de Castro Almeida.

Débito exequendo: R\$ 8.441.753,78 (outubro/2024) – fls. 3.506.

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, § 1º, do CPC.

DATAS DAS PRAÇAS: A 1ª Praça terá início em 07 de janeiro de 2025, às 14:00 horas, e se encerrará em 10 de janeiro de 2025, às 14:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 10 de janeiro de 2025, às 14:00 horas, e se encerrará 30 de janeiro de 2025, às 14:00 horas.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante, para o caso de não haver licitantes na 1ª Praça, aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% sobre a quota-parte do executado (50%) e ofertar lance igual ou superior a 100% sobre a quota-parte do Espólio de Rita Celeste Cordeiro de Castro.

Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 12 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice de atualização de débitos judiciais fornecido pelo E. TJ/SP (Tabela Prática), e será garantido por hipoteca judicial do próprio bem. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou com melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e eventuais coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remissão da dívida pelo executado. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884,

parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da Resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam causas pendentes de julgamento, embora conste a pendência de julgamento do AREsp 2.706.781/SP, distribuído para a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, interposto por Maria Clara Cordeiro de Castro Almeida e outros, visando a reversão da rejeição da alegação de impenhorabilidade do bem de família – julgada no Agravo de Instrumento nº 2139741-21.2023.8.26.0000, com acórdão de 19 de outubro de 2023. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PAULO DE TARSO BILARD DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO