

6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado **MARCELO LUIZ ROMANI** (CPF/MF 159.557.128-01); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**; da credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA** (CNPJ/MF 04.527.335/0001-13); e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Dr. ALESSANDRO DE SOUZA LIMA, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONJUNTO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBSTICHECK DE OLIVEIRA JK** move contra **MARCELO LUIZ ROMANI** – Processo nº **0349884-96.2007.8.26.0577**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O leilão terá início no dia **13/04/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **14/05/2026**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, §



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DO BEM - DIREITOS DO IMÓVEL, constituído por um Apartamento 101, Tipo 2, localizado no 01º andar ou segundo pavimento do Bloco 30, integrante do empreendimento denominado “Conjunto Residencial Juscelino Kubstichek de Oliveira – JK” situado na Avenida Benedito Friggi, n.º 2600, Bairro Tatetuba, CEP 12224-480 – Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área útil de 53,94 metros quadrados, área comum de 74,88 metros quadrados, área de estacionamento de 11,04 metros quadrados, correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada, localizada no térreo, encerrando-se a área de 139,86 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,227991 %. Inscrição imobiliária nº 68.0999.0012.0353. Matrícula nº 197.020 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

AVALIAÇÃO – R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) (novembro/2025 – fls. 581; 587-589 dos autos).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO - R\$ 371.889,20 (fevereiro/2026).

ÔNUS – Constan da referida matrícula nº 197.020: **AV. 01 (29/10/2010)** - Hipoteca em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV. 02 (14/08/2014)** - CAIXA ECONOMICA FEDERAL cedeu seus direitos creditórios para UNIÃO. **AV. 03 (14/08/2014)** - UNIÃO cedeu seus direitos creditórios para EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA. **Av. 06 (04/12/2025)** - Penhora em favor do CONJUNTO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBSTICHECK DE OLIVEIRA JK, ora exequente, referente ao presente processo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 2.052,61, referentes aos débitos inscritos em Dívida Ativa, correspondentes aos exercícios de 2023 processo nº 0541402, 2024 processo nº 0241046 e 2025 processo nº 0250359. Consta também o IPTU/TAXAS dos exercícios de 2026 (Lançamentos a Vencer). Conforme levantamento junto a Prefeitura de São José dos Campos em 27/01/2026.



DÉBITOS JUDICIAIS: Conforme planilha de fls. 611/612 (atualizada em Fevereiro/2026), consta débito no valor de R\$ 64.356,21 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 conforme planilha de fls. 613/618 (atualizada em Fevereiro/2026), consta débito no valor de R\$ 81.237,57 referente no processo de nº 0000497-97.2021.8.26.0577 da 7ª Vara Cível de São José dos Campos / SP, totalizando **R\$ 145.593,78** até a data da atualização.

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

São José dos Campos, 03 de março de 2026.

DR. ALESSANDRO DE SOUZA LIMA
JUIZ DE DIREITO

