

## **28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **T.N.L, T.V.L, P.R.H.C.**, dos proprietários dos imóveis **L.G.H.C. e P.G.H.C**

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Pitelli da Guia da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** movido por **P.N.**, contra **T.N.L, T.V.L, P.R.H.C** - Processo nº **0135272-55.2003.8.26.0100** (Nº de Ordem 2003/002158) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS BENS** - Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontram(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** ([www.rmoyses.com.br](http://www.rmoyses.com.br)).

**DOS LOTES RESTRITOS (VAGAS DE GARAGEM E HOME BOX)** - Em estrito cumprimento à legislação vigente, a participação no leilão dos Lotes 4, 5 e 6 (vagas de garagem e/ou home box) é exclusiva e restrita a proprietários de unidades autônomas do respectivo condomínio.

Para habilitar-se especificamente à disputa dos Lotes 4, 5 e 6, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, como condição de admissibilidade, a Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada, que comprove a propriedade de uma unidade no referido condomínio em nome do licitante.

A não apresentação do documento comprobatório impedirá a participação do interessado nos referidos lotes restritos, sem prejuízo de sua participação nos demais lotes do certame, uma vez cumprido os requisitos gerais.

**DA VISITAÇÃO** - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail [visitacao@rmoyses.com.br](mailto:visitacao@rmoyses.com.br).

**DO LEILÃO** - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

**DATAS E HORÁRIOS** - O 1º pregão terá início em **15/06/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **17/06/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **08/07/2026** - 2º pregão.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apreçoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

**O incremento mínimo será fixado durante a hasta pública entre 1% e 5% sobre o lance anterior.**

**DOS LANCES** - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou **e-mail** ([cac@rmoyses.com.br](mailto:cac@rmoyses.com.br)).

DOS DÉBITOS – Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogação no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoyses Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail [intimacao@rmoyses.com.br](mailto:intimacao@rmoyses.com.br) até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoyses Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoyses Leilões** deverá se identificar como "**desejo exercer meu Direito de Preferência**", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá

ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

**A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após a superação da suspensão determinada no Agravo de Instrumento nº 2023009-49.2026.8.26.0000** e certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

## RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

**Lote 1** - Matrícula n. 195.095 do 1º CRI de São José dos Campos/SP:

O apartamento nº 291, localizado no 29º andar ou 30º pavimento do Bloco B, integrante do empreendimento denominado "THE VIEW CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 1.411, no Bairro do Serimbura, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 102,587 metros quadrados, área de uso comum de 37,226 metros quadrados, área de garagem de 22,080 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso exclusivo das vagas nºs 322 e 323, localizadas no térreo, encerrando a área de 161,893 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,3622%, equivalente a 49,91474578 metros quadrados. Cadastro Municipal: 55.0030.0010.0232.

**Proprietários** Leonardo Galvão Hisse de Castro

**Laudo de Avaliação fls. 1961/2068:** A unidade avaliada é composta por sala para dois ambientes, varanda gourmet, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviços, dependências para empregada e duas vagas na garagem. A unidade em questão possui idade de 15 (quinze) anos, encontra-se em regular estado de conservação.

**Ônus:**

**Av. 2 Penhora:** Imóvel penhorado no presente feito

**Débitos:**

**Débitos Condominiais:** Não constam débitos em aberto, conforme informações da Administradora Scarpel Condomínios em 19/05/2026

**Débitos Municipais:** Em consulta no dia 19/05/2026, à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, não consta débito em atraso de IPTU e Taxas

**Valor da Avaliação em Setembro de 2025: R\$ 974.371,00 (novecentos e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e um reais).**

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em Mai/2026: R\$ 1.008.770,73 (um milhão, oito mil, setecentos e setenta reais e setenta e oito centavos).**

**Local do bem:** Avenida Cassiano Ricardo, 1411, 29º andar, apto nº 291, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos - SP.

**Lote 2** - Matrícula n. 195.074 do 1º CRI de São José dos Campos/SP:

O apartamento nº 234, localizado no 23º andar ou 24º pavimento do Bloco B, integrante do empreendimento denominado "THE VIEW CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 1.411, no Bairro do Serimbura, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 111,078 metros quadrados, área de uso comum de 40,365 metros quadrados, área de garagem de 24,480 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso exclusivo das vagas nºs 171 e 172, localizadas no térreo, encerrando a área de 175,923 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,3927%, equivalente a 54,11794773 metros quadrados. Cadastro Municipal: 55.030.0010.0211.

**Proprietário** Pedro Galvão Hisse de Castro

**Laudo de Avaliação fls. 1961/2068:** A unidade é composta por sala para dois ambientes, varanda gourmet, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviços, dependências para empregada e duas vagas na garagem.

**Ônus:**

**Av. 2 Penhora:** Imóvel penhorado no presente feito

**Débitos**

**Débitos Condominiais:** Não constam débitos em aberto, conforme informações da Administradora Scarpel Condomínios

**Débitos Municipais:** Em consulta no dia 19/05/2026, à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, não consta débito em atraso de IPTU e Taxas:

**Valor da Avaliação em Setembro de 2025: R\$ 1.055.019,00 (um milhão, cinquenta e cinco mil e dezenove reais).**

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em Mai/2026: R\$ 1.092.265,97 (um milhão, noventa e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos).**

**Local do bem:** Avenida Cassiano Ricardo, 1411, 23º andar, apto nº 234, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos - SP.

**Lote 3** - Matrícula nº 195.088 do 1º CRI de São José dos Campos/SP:

O apartamento nº 272, localizado no 27º andar ou 28º pavimento do Bloco B, integrante do empreendimento denominado "THE VIEW CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 1.411, no Bairro do Serimbura, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 111,078 metros quadrados, área de uso comum de 40,120 metros quadrados, área de garagem de 22,080 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso exclusivo das vagas nºs 278 e 279, localizadas no térreo, encerrando a área de 173,278 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,3903%, equivalente a 53,78720397 metros quadrados. Cadastro Municipal: 55.030.0010.0225.

**Proprietário** Leonardo Galvão Hisse de Castro e Pedro Galvão Hisse de Castro

**Laudo de Avaliação fls. 1961/2068:** A unidade avaliada é composta por sala para dois ambientes, varanda gourmet, três dormitórios (uma suíte), banheiro social, cozinha, área de serviços, dependências para empregada e duas vagas na garagem. A unidade em questão possui idade de 15 (quinze) anos, encontra-se em regular estado de conservação.

**Ônus:**

**Av. 2 Penhora:** Imóvel penhorado no presente feito

**Débitos Condominiais:** Não constam débitos em aberto, conforme informações da Administradora Scarpel Condomínios

**Débitos Municipais:** Em consulta no dia 19/05/2026, à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, existe o débito de IPTU e Taxas em atraso no valor de R\$ 160,77

**Valor da Avaliação em Setembro de 2025: R\$ 1.055.019,00 (um milhão, cinquenta e cinco mil e dezenove reais).**

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em Maio/2026: R\$ 1.092.265,97 (um milhão, noventa e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos).**

**Local do bem:** Avenida Cassiano Ricardo, 1411, 27º andar, apto n. 272, Bloco B, Jardim Alvorada, São José dos Campos - SP.

**Lote 4** - Matrícula n. 200.151 do 1º CRI de São José dos Campos/SP:

A vaga de garagem nº 421, localizada no térreo ou 01º pavimento, integrante do empreendimento denominado "SKY HOUSE CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 13,000 metros quadrados, área de uso comum de 1,978 metro quadrado, encerrando a área total de 14,978 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01628%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0338.

**Laudo de Avaliação fls. 1961/2068:** As unidades em questão possuem idade de 15 (quinze) anos, encontram-se em regular estado de conservação.

**Proprietários** Leonardo Galvão Hisse de Castro e Pedro Galvão Hisse de Castro

**Ônus:**

**Av. 5 Penhora:** Imóvel penhorado no presente feito

**Débitos:** Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos

**Valor da Avaliação em Setembro de 2025: R\$ 66.820,00 (sessenta e seis mil, oitocentos e vinte reais).**

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em Mai/2026: R\$ 69.179,05 (sessenta e nove mil, cento e setenta e nove reais e cinco centavos).**

**Local do bem:** Avenida Cassiano Ricardo, 101, Vaga 421, Jardim Alvorada, São José dos Campos - SP.

**Lote 5** - Matrícula n. 200.145 do 1º CRI de São José dos Campos/SP: A vaga de garagem nº 387, localizada no térreo ou 01º pavimento, integrante do empreendimento denominado "SKY HOUSE CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 11,040 metros quadrados, área de uso comum de 1,680 metro quadrado, encerrando a área total de 12,720 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01382%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0277.

**Proprietários** Leonardo Galvão Hisse de Castro e Pedro Galvão Hisse de Castro

**Laudo de Avaliação fls. 1961/2068:** As unidades em questão possuem idade de 15 (quinze) anos, encontram-se em regular estado de conservação.

**Ônus:**

**Av. 5 Penhora:** Imóvel penhorado no presente feito

**Débitos:** Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos

**Valor da Avaliação em Setembro de 2025: R\$ 56.746,00 (cinquenta e seis mil, setecentos e quarenta e seis reais).**

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em Mai/2026: R\$ 58.749,39 (cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e nove reais e trinta e nove centavos).**

**Local do bem:** Avenida Cassiano Ricardo, 101, Vaga 387, Jardim Alvorada, São José dos Campos - SP.

**Lote 6** - Matrícula n. 200.224 do 1º CRI de São José dos Campos/SP: O hobby box nº 79, localizado no térreo ou 01º pavimento, integrante do empreendimento denominado "SKY HOUSE CLUB RESIDENCE", situado na Avenida CASSIANO RICARDO, nº 101, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 4,870 metros quadrados, área de uso comum de 0,741 metro quadrado, encerrando a área total de 5,611 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,00610%. Cadastro Municipal: 40.0181.0026.0418.

**Proprietário:** Leonardo Galvão Hisse de Castro e Pedro Galvão Hisse de Castro

**Laudo de Avaliação fls. 1961/2068:** As unidades em questão possuem idade de 15 (quinze) anos, encontram-se em regular estado de conservação.

**Ônus:**

**Av. 5 Penhora:** Imóvel penhorado no presente feito

**Débitos:** Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos

**Valor da Avaliação em Setembro de 2025: R\$ 25.032,00 (vinte e cinco mil, trinta e dois reais).**

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em Mai/2026: R\$ 25.915,74 (vinte e cinco mil, novecentos e quinze reais e setenta e quatro centavos).**

**Local do bem:** Avenida Cassiano Ricardo, 101, hobby box nº 79, Jardim Alvorada, São José dos Campos - SP.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) existe Recurso pendente de julgamento - Agravo de Instrumento nº 2023009-49.2026.8.26.0000

São Paulo, 22 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_ conferi e subscrevi.

**JULIANA PITELLI DA GUIA**

Juiza de Direito