

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 03/11/2025 às 13h20min, e termina em 06/11/2025 às 13h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 06/11/2025 às 13h21min, e termina em 27/11/2025 às 13h20min, a partir de 80% do valor da avaliação atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **Rafaela de Almeida Assad (CPF 042.091.288-64)**, **Amine Assad Chaquib (CPF 053.210.698-91)**, **José Feris Assad (CPF 313.451.668-34)**, **Amin Assad Filho (CPF 319.202.928-53)**, **Nadim Assad (CPF 602.274.868-20)**, **Nadia Assad (CPF 026.071.008-53)** e do outro **Vale Granitos e Mármore Ltda. ME (CNPJ 00.321.269/0001-70)**, **José Bernardo Coelho Micheletto (CPF 005.321.018-20)**, e interessado(s) **Márcia Micheletto Lima (CPF 096.844.118-12)**, **Wagner Lima (CPF 541.825.308-53)**, **Rozalina Azevedo Chaves Micheletto (CPF 050.169.308-48)** nos autos do processo **0009193-30.2018.8.26.0577**, o qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote 14 da quadra “MM”, situado com frente para a Rua Doze, do loteamento “Jardim Pararangaba”, no Distrito de Eugênio de Melo de São José dos Campos-SP.

### DADOS DO IMÓVEL

**Inscrição IPTU:** 59.0138.0014.0000

**Matrícula do imóvel:** 44168 do 2º CRI de São José dos Campos-SP.

**ÔNUS:** Av.1 PENHORA Exequenda; Av.02 INDISPONIBILIDADE n.00116348420165150132, 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos-SP e Av.3 INDISPONIBILIDADE Exequenda .

**DESCRIÇÃO:** IMÓVEL:– LOTE 14 – QUADRA MM – LOTEAMENTO JARDIM PARARANGABA  
Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 282,62 metros quadrados, lote 14 da quadra “MM”, situado com frente para a Rua Doze, do loteamento “Jardim Pararangaba”, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: mede 3,00 metros em reta com frente para a rua de situação; 14,14 metros em curva com frente para a confluência da rua de situação com a Avenida 02; 16,00 metros em reta com frente para a Avenida 02; 12,00 metros do lado direito, de quem do lote olha para a Avenida 02, onde confronta com o lote 01, 25,00 metros do lado esquerdo, de quem do lote olha para a rua de situação, onde confronta com o lote 13. CADASTRO MUNICIPAL: 59.0138.0014.0000. Matrícula sob o nº 44168 do 2º CRI de São José dos Campos-SP. OBS: O lote estava cadastrado anteriormente sob o nº 87454 do CRI de São José dos Campos-SP.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

**01** - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 58-59), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de ação de despejo.

**02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 1248-1286, determinada alienação judicial fls.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

1570-1572.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$288.467,67 (12/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 1248-1286 Homologação às fls. 1463-1464)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$298.067,05 (09/2025)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$546.859,85 (em 07/2025).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal 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, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

**07 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**09 - LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

**15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São José dos Campos/SP, 11 de Setembro de 2025

**Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira**

M.M. **Juiz de Direito** da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.