

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial dos DIREITOS sobre bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 0017197-46.2024.8.26.0577 - Cumprimento de sentença

Débitos da ação: R\$15.280.68 em 04/11/2025.

Exequente(s): CONJUNTO HABITACIONAL BOM RETIRO II

Executado(s): DULCINEIA APARECIDA MARTHA DE OLIVEIRA; ANTONIO DONIZETTI OLIVEIRA

Terceiros interessado(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 03/06/2026 às 11:00, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 08/06/2026 às 11:00. A segunda praça terá início em 08/06/2026 às 11:01, pelo valor mínimo correspondente a 80% do valor de avaliação, encerrando-se em 29/06/2026 às 11:00.

LOTES

1 - Direitos sobre bem imóvel localizado em Estrada do Mato Dentro, nº 2450, apto 11, bloco 10, Bairro Bom Retiro – São José dos Campos/SP, CEP: 12.225-470

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): APARTAMENTO 11, BLOCO 10 – CONJUNTO HABITACIONAL BOM RETIRO II APARTAMENTO nº.11, localizado no pavimento térreo, do Bloco 10, do "Conjunto Habitacional Bom Retiro II", situado na Estrada Municipal do Mato Dentro, nº.2.450, no "Bairro do Bom Retiro", 2º Subdistrito Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 49,5000 metros quadrados, área comum de 6,1695 metros quadrados, área total de 55,6695 metros quadrados, com uma fração ideal no terreno de 0,50672%, com direito a uso de uma vaga de garagem indeterminada localizada no térreo. CADASTRO MUNICIPAL:- **73.0260.0008.0165**, em maior área. PROPRIETÁRIA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ.nº.00. 360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. instituição/especificação condominial registrada sob nº.R.08/M.28.428 **ATUALIZAÇÕES POSTERIORES:** Conforme averbação nº AV.05, consta a seguinte atualização da descrição: Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está situado no "Bairro do Bom Retiro", no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, e não como constou quando do descerramento desta matrícula.

Ônus: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel: Alienação fiduciária registrada sob nº R.03, em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela

Caixa Econômica Federal; Cláusulas restritivas registradas sob nº AV.01 e AV.04, vinculando o imóvel ao patrimônio do FAR e à propriedade fiduciária, com limitações à livre disposição do bem.

Matrícula nº 36.636 2º CRI de São José dos Campos

Contribuinte nº 73.0230.0008.0165

Avaliado em R\$192.252,00 (cento e noventa e dois mil duzentos e cinquenta e dois reais) em 09/02/2026

Débitos condominiais: débito exequendo

Débitos tributários: Não informados pela Municipalidade até o momento.

Débitos fiduciários: Conforme informado nos autos, a dívida fiduciária encontra-se liquidada.

OBJETO DO LEILÃO: O presente leilão tem por objeto exclusivamente os direitos, ações e eventuais faculdades dominiais que o executado detém sobre o referido imóvel, não se tratando de alienação da propriedade plena, mas apenas da posição jurídica titularizada pelo executado nos autos.

O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os riscos, ônus e limitações eventualmente existentes.

CONDIÇÕES DO BEM: Os direitos incidentes sobre o imóvel, relativamente ao bem a que se referem, serão alienados considerando-se o imóvel no estado de conservação, ocupação e situação em que se encontra, não sendo admitido cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou qualquer reclamação posterior por eventual condição física, estrutural ou possessória, cabendo ao interessado a verificação prévia das circunstâncias do bem e da extensão dos direitos objeto da alienação.

CONDIÇÕES DA VENDA: CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.
- 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.
- Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada 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.

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

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À VISTA:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **PARCELADO:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice Tabela Prática do TJSP.
O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.
O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **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).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remissão.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a cessão judicial dos direitos, inclusive aqueles necessários à formalização e ao registro da carta de arrematação, se cabível. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte. Compete ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: A arrematação de direitos possui natureza derivada, não implicando necessariamente o cancelamento de hipotecas ou outros gravames eventualmente existentes, tampouco garantindo a aquisição da propriedade plena do imóvel. O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os direitos, ônus e limitações inerentes à situação jurídica transmitida. Em relação aos débitos tributários, aplica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional, observadas as peculiaridades do caso concreto. 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio 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 apreendido.

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.

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, 25 de março de 2026

Dr.(a) Luís Mauricio Sodré de Oliveira

M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos SP.