

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcilio Moreira De Castro, da 1ª Vara Cível do Foro de Caçapava-SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do 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](http://www.valeroleiloes.com.br), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

**Processo nº 0001025-36.2023.8.26.0101 – Cumprimento De Sentença**

**Débitos da ação: R\$ 561.807,89 (quinhentos e sessenta e um mil e oitocentos e sete reais e oitenta e nove centavos), (Evento 95).**

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Exequente(s):</b>   | <b>VALDIR DONIZETI DOS SANTOS; RITA MARIA DOS SANTOS</b> |
| <b>Executado(s):</b>   | <b>ERALDO MUNIZ VERDI</b>                                |
| <b>Interessado(s):</b> | <b>IVETE NAVARRO CIPOLLI VERDI</b>                       |

### DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em **03/11/2026 às 14:30**, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em **06/11/2026 às 14:30**. A segunda praça terá início em **06/11/2026 às 14:31**, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação atualizado, encerrando-se em **26/11/2026 às 14:30**.

### LOTES

**LOTE 01 – PARTE IDEAL DE 50%** do em imóvel localizado em Rua João Teixeira Neto nº 72, Apto. nº 32, Res. Porto Régio, Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos/SP - CEP: 12246-160.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula):** O apartamento nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PORTO RÉGIO", situado na Rua João Teixeira Netto, nº 72, do loteamento Parque Residencial Aquarius, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área privativa de 88,720 metros quadrados, área privativa de garagem de 22,080 metros quadrados, estando vinculada ao apartamento as vagas nºs 127 e 128, localizadas no 3º subsolo, área comum de 54,312 metros quadrados, encerrando uma área de 165,112 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de

1,55269%.

**Matrícula nº 190.480** do 1º CRI de São José dos Campos/SP

**Contribuinte nº 40.0334.0017.0000** (em maior área).

**Avaliado em R\$ 746.190,71** (setecentos e quarenta e seis mil e cento e noventa reais e setenta e um centavos) fev/2026

**Avaliado 50% em R\$ 373.095,35 (trezentos e setenta e três mil e noventa e cinco reais e trinta e cinco centavos)** fev/2026

**Avaliação atualizada:** R\$ 770.831,19 (setecentos e setenta mil e oitocentos e trinta e um reais e dezenove centavos) em ago/2026.

**Avaliação atualizada de 50% em R\$ 385.415,59 (trezentos e oitenta e cinco mil e quatrocentos e quinze reais e cinquenta e nove centavos)** ago/2026

**Ônus: Av.04** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial da comarca de Caçapava-SP, proc. 00010253620238260101

**LOTE 02 – PARTE IDEAL DE 50%** do imóvel localizado em Rua Guararapes nº 732 - Monte Castelo - São José dos Campos/SP - CEP: 12215-250.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula):** Um lote de terreno, sem benfeitorias sob nº 76 da quadra 17, situado à rua nº 02, do loteamento denominado Vila Progresso, desta cidade, medindo 10,00m de frente, por 34,00m da frente aos fundos, e que tem as suas divisas da seguinte forma: pela frente onde mede 10,00m com a rua nº 02, de sua situação, de um lado com Bernardino Lourenço, de outro lado com o mesmo Bernardino Lourenço, e fundos mede 10,00m com a rua nº 03, da referida Vila Progresso, cadastrado na prefeitura local sob nº 32.008.001.00/4.

**ATUALIZAÇÕES POSTERIORES:** Consta no laudo de avaliação: Atualmente trata-se de um imóvel residencial, lote nº 76 da quadra 17, situada à Rua Guararapes, possuindo 55,00m² de área construída, e seu respectivo terreno medindo 10,00m de frente, por 35,00 da frente aos fundos, correspondendo a 350m², (Evento 85).

**Matrícula nº 53.992** do CRI de São José dos Campos/SP.

**Contribuinte nº 32.0008.0001.0000.**

**Avaliado em R\$ 215.639,41** (duzentos e quinze mil, seiscentos e trinta e nove reais, e quarenta e um centavos) para fev/2026, (Evento 122).

**Avaliado 50% em R\$ 107.819,70** (cento e sete mil e oitocentos e dezenove reais e setenta centavos) para fev/2026, (Evento 122).

**Avaliação atualizada:** R\$ 222.760,19 (duzentos e vinte e dois mil e setecentos e sessenta reais e dezenove centavos) em 01/02/2026.

**Avaliação atualizada de 50% em R\$ 111.380,09(cento e onze mil e trezentos e oitenta reais e nove centavos)** ago/2026.

**Ônus: Av.10** PENHORA, expedida pela 1ª Vara Judicial da comarca de Caçapava-SP, proc. 00010253620238260101.

**CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

**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 60% do valor da avaliação atualização 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.

**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](http://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.
- **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 remição.

**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 arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** e-mail [contato@valeroleiloes.com.br](mailto: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](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. 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.

Caçapava-SP, 03/09/2026

**Dr. MARCILIO MOREIRA DE CASTRO**

**M.M. Juiz de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro de Caçapava-SP.