

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: **1ª PRAÇA** começa em 23/03/2026 às 14h30min, e termina em **26/03/2026 às 14h30min**, pelo valor da avaliação atualizada; **2º PRAÇA** começa em 26/03/2026 às 14h31min, e termina em **15/04/2026 às 14h30min**, à partir de **60% do valor da avaliação atualizada**.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Júnior, JUCESP nº 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira, da 3ª Vara Cível 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, em que contende de um lado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAJURU I** (CNPJ Nº 27.920.059/0001-54) e do outro **EUNICE LIDIA SILVA** (CPF nº 412.536.068-54) e **MARCUS AURÉLIO FERREIRA** (CPF nº 334.337.728-78) e terceiros interessados **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), os autos do processo **1017449-03.2022.8.26.0577**, 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:** Apartamento 33, Torre 7, do Condomínio Residencial Cajuru I, sito à Estrada Municipal Dom José Antonio de Couto, nº 5.571, São José dos Campos/SP

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula do imóvel: 246.492 do 1º CRI de São José dos Campos/SP

Inscrição IPTU: 80.0250.0011.0111

Descrição: APARTAMENTO nº 33, localizado no 03º pavimento da **Torre 07**, integrante do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAJURU I**” situado na Estrada municipal Dom José Antonio de Couto, nº 5.571, localizado no bairro do Cajuru, desta cidade, comarca de 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a **área privativa de 49,960 metros quadrados**, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,040 metros quadrados, cabendo ao apartamento de direito de uso de **01 (uma) vaga de garagem** em local indeterminado, área de uso comum de divisão proporcional e 70,442 metros quadrados, encerrando a área total de 131,442 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,34701034%. **OCUPADO. Venda “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra.**

ÔNUS: Consta conforme R.03 a alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (**QUITADO - conforme Declaração de Quitação - fls. 264/277**)

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais - 10/2024 – fls. 301-346)

ATUALIZAÇÃO PARA JAN/2026: **R\$ 137.779,60** (Cento e trinta e sete mil setecentos e setenta e nove reais e sessenta centavos)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos (out/25 - fls.576)

DÉBITOS DA AÇÃO:

- R\$ 27.030,45 (Vinte e sete mil trinta reais e quarenta e cinco centavos - 07/2023 - fls.166/167)
- R\$ 7.983,22 (Sete mil novecentos e oitenta e três reais e vinte e dois centavos - em 08/08/2025 relativo ao período de fev/24 a nov/25 - débito extraído do Cumprimento de Sentença, proc. nº 0012069-11.2025.8.26.0577 - fls. 55)

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 278-289), em razão da dívida do executado com o exequente.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 301-346, determinada alienação judicial fls. 554-555.

01 - CONDIÇÕES DO BEM: IMÓVEL OCUPADO. VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA. 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 60% (oitenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça).

2.1 - 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. **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 remição, 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 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 exhibir 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. Os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer 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 condominais, 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 praceamento 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.

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.valeroleilos.com.br, e-mail juridico@valeroleilos.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.valeroleilos.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, 30 de janeiro de 2026

**Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira
M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**