

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 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, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 0013612-49.2025.8.26.0577 - Ação de extinção de condomínio

Exequente(s): Adão Pereira De Oliveira

Executado(s): Maria Auxiliadora Sobrinho Pereira

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a 1ª. praça com início em 04/05/2026 às 14:20, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 06/05/2026 às 14:20. A 2ª. praça terá início em 06/05/2026 às 14:21, pelo valor mínimo correspondente a 80% do valor de avaliação, encerrando-se em 26/05/2026 às 14:20.

LOTE 1:

LEILÃO DE PROPRIEDADE do imóvel localizado na Rua Benedicto Antonio de Araújo, 60 - lote 13P – quadra 30 - Campos de São José, São José dos Campos - SP, CEP: 12226-510

DESCRIÇÃO (conforme matrícula): UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, com a área de 300,00 ms2. sob n. 13 (treze) da quadra n. 30 (trinta), do Loteamento denominado "CAMPOS DE SÃO JOSE", desta cidade, marca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, mede 10,00 metros de frente para a Rua Vinte e dois (22), igual medida nos fundos, onde divisa com o lote n. 16 (dezesseis), por 25,00 metros da frente aos fundos; em ambos os lados, divisando de um lado com o lote n. 14 e de outro com o lote n. 12, todos da mesma quadra.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Conforme averbação nº Av. 03, consta a seguinte atualização da descrição: Em 04 de outubro de 2017. Of. Logradouro Faço a presente para constar que a Rua 22, atualmente denomina-se RUA BENEDICTO ANTONIO DE ARAUJO, conforme Lei Municipal nº 5296/1998. Protocolo nº 612.588 em 26 de setembro de 2017.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 107.127 do CRI de São José dos Campos/SP

CONTRIBUINTE: 80.0130.0029.0000 e 80.0130.0030.0000

ÔNUS: Não foram identificados ônus reais vigentes na matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$222.879,00 (duzentos e vinte e dois mil oitocentos e setenta e nove reais) em 03/2024

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$241.101,86 (duzentos e quarenta e um mil cento e um reais e oitenta e seis centavos) em 02/2026

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há informação sobre débitos fiscais.

LOTE 2:

LEILÃO DE PROPRIEDADE do imóvel localizado na Rua Pastor José Ferreira Rito, nº 179 e nº 181, lote 16P, quadra 15, Campos de São José, São José dos Campos, SP. CEP: CEP 12226-520

DESCRIÇÃO (conforme matrícula): O TERRENO sem benfeitorias, com área de 210,00 metros quadrados, constituído por parte do lote nº 16, da quadra 15, situado com frente para a Rua Pastor José Ferreira Rito, do loteamento denominado CAMPOS DE SÃO JOSÉ, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua Pastor José Ferreira Rito, 21,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com remanescente do lote nº 16, 21,00 metros pelo lado esquerdo, com uma viela e 10,00 metros nos fundos, com parte do lote nº 6.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 159.865 do 1º São José dos Campos/SP

CONTRIBUINTE: 80.0115.0020.0000

ÔNUS: Não foram identificados ônus reais vigentes na matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 633.632,00 (seiscentos e trinta e três mil e seiscentos e trinta e dois reais) em 04/2024

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 685.438,52 (seiscentos e oitenta e cinco mil reais e quatrocentos e trinta e oito reais e cinquenta e dois centavos) em 02/2026

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há informação sobre débitos fiscais.

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 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 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). 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 irrevogáveis e irretiráveis, 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 coproprietários, 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:** Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas) e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal.
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 arrendimento 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 nesse 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: 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.

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 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.

São José dos Campos-SP, 03 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.