

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira, 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 0016285-49.2024.8.26.0577 – Cumprimento de sentença

Débitos da ação: R\$ 2.504.498,70, fls. 338

Exequente(s):	DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS TORRAO LTDA e AUTO POSTO SAPUCAÍ MIRIM LTDA
Executado(s):	JOSÉ MOACIR CÂNDIDO DA ROSA
Interessado(s):	

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 08/07/2026 às 14:20, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 11/07/2026 às 14:20. A segunda praça terá início em 11/07/2026 às 14:21, pelo valor mínimo correspondente a 80% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em 31/07/2026 às 14:20.

LOTES

1 - Propriedade: do em imóvel localizado em Rua Onofre de Souza, número 23, bairro Vila Santana, Município de Sapucaí Mirim, MG.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): IMÓVEL: Um lote de terreno com a área de novecentos e vinte e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados (923,25 m²), situado à Rua Onofre de Souza, na Vila Santana, em Sapucaí Mirim.MG., o qual mede 32,00 m de frente para a referida Rua Onofre de Souza, 40,00 m do lado direito com Custódio Rennó Neto, ao fundo mede 14,00 m com Joaquim Ribeiro da Rosa, daí faz canto deflete à direita no sentido horário e segue com o terreno de sucessores de José Antônio dos Santos, numa extensão de 6,00 m aproximadamente, daí faz canto, deflete à esquerda e segue ainda com estes, até atingir 10,00 m, completando assim o lado do

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

fundo e finalmente mede 27,00 m, e do lado esquerdo com terreno de Sebastiana dos Santos.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel da lide está situado Rua Onofre de Souza, número 23, bairro Vila Santana, Município de Sapucaí Mirim, MG. Trata-se de um Galpão Comercial (ou industrial) de topografia plana, localizado a beira da Rodovia Vereador Júlio da Silva. O terreno sobre o qual está o Galpão é plano. O Galpão parece hoje estar sendo usado como depósito de materiais (placas, pneus, ripas, estrutura de andaimes). Não existem funcionários lá e o ambiente está bastante sujo. Internamente, possui área de escritório, banheiro, copa cozinha e ao todo quatro construções com lajes reforçadas onde se pode construir mezanino. O pé direito é de 6 (seis) metros mais 4 (quatro) metros, para ventilação e telheiro. Possui grande portão de roldanas com 5 (cinco) metros de largura e 6 (seis) metros de altura. A idade aparente da edificação é de 15 anos, com padrão construtivo bom, estrutura reforçada, e estado de conservação regular (conforme descrito acima, precisa de reparos), (conf.fl.s.302-328).

Matrícula nº 8.983 do CRI de Paraisópolis/MG

Contribuinte nº

Avaliado em R\$ 3.278.000,00 (Três milhões duzentos e setenta e oito mil reais) para mar/2026, (fl.s.302-328).

Avaliação atualizada: R\$ 3.292.423,20 (três milhões e duzentos e noventa e dois mil e quatrocentos e vinte e três reais e vinte centavos) para abr/2026

Ônus: R.04 PENHORA expedida nestes autos; **Av.03** EXISTENCIA DE AÇÃO expedida pela 3 Vara Cível da Comarca de São José dos Campos-SP, proc. 1003893-31.2022.8.26.0577

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 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 atualizada 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.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

Os lances ofertados são irrevogáveis e irratificáveis, 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 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 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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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: 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, 06/05/2026

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira

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