

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 236.854, 1º CRI DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

Edital de Leilão Extrajudicial em que o **LEILOEIRO OFICIAL JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº **809**, com escritório na Av. Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 335, sala 706, Ed. Madison Tower, Jardim Aquarius, São José dos Campos/SP, devidamente autorizado pelo **COMITENTE/VENDEDOR, ANTÔNIO CARLOS MARTON DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 741.435.068-15, residente e domiciliado em São José dos Campos/SP, nos termos do art. 20 do Decreto nº 21.981/1932 e da Carta de Autorização para Venda firmada em 21 de setembro de 2026, torna público que

levará a **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, para a venda do imóvel descrito no **LOTE ÚNICO** deste edital, com início no dia **04 de dezembro de 2026, com abertura às 16h30**, pelo valor correspondente a 48,75% sobre o parecer mercadológico, exclusivamente no sítio eletrônico do Leiloeiro (www.valeroleiloes.com.br), em **PRIMEIRA PRAÇA**, com lance mínimo de **R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)**, encerrando-se em **07 de dezembro de 2026 às 16h30**, não havendo lance igual ou superior ao valor mínimo, a **SEGUNDA PRAÇA**, terá início em **07 de dezembro de 2026 às 16h31, imediatamente após o encerramento da PRIMEIRA PRAÇA**, pelo valor definido pelo VENDEDOR com encerramento no dia **21 de dezembro de 2026, às 16h30**, com lances a partir de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)** (corresponde ao percentual de 43,75% sobre a avaliação). **Em qualquer das praças, o maior lance ficará condicionado à apreciação e aceitação do VENDEDOR**, na forma do item "Procedimentos".

LOTE ÚNICO: DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Gleba de terra denominada Gleba 1, sem benfeitorias, com área de 3.998,99 m² (três mil, novecentos e noventa e oito metros e noventa e nove decímetros quadrados), situada de frente para a Estrada José Augusto Teixeira, lado de numeração par, com 50,00 metros de frente, no bairro Torrão de Ouro, área urbana, em São José dos Campos/SP, distante aproximadamente 2.500 metros da Rodovia dos Tamoios (acesso pela saída do km 6,5, Estrada Doutor Bezerra de Meneses), com as medidas, rumos, coordenadas e confrontações constantes da Matrícula nº 236.854 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP (registro anterior: matrícula nº 184.674).

Inscrição imobiliária municipal: 74.0146.0001.0000

Débitos de IPTU: conforme Certidão Positiva de Débitos Municipais emitida pela Prefeitura de São José dos Campos em 14/10/2026 (chave de validação E9D97 82AA2 P6E9D), constam em aberto IPTU e taxas dos exercícios de 2010 a 2026, sendo: 2010 a 2015 em execução fiscal nº 1500262/2021; 2016 a 2020 em execução fiscal nº 1511177/2021; 2021 a 2024 em execução fiscal nº 1509501/2025; 2025 em dívida ativa; e 2026 em aberto. O IPTU e taxas do exercício de 2026 (parcelas 1 a 10) totalizam R\$ 8.314,01 (oito mil, trezentos e catorze reais e um centavo), atualizados

até 30/10/2026, conforme guia emitida pela Prefeitura em 14/10/2026. Tais débitos são de responsabilidade exclusiva do VENDEDOR e serão quitados com parte do produto da arrematação, mediante pagamento direto das guias e apresentação de certidão negativa de débitos antes da lavratura da escritura pública, de modo que o imóvel seja transferido ao ARREMATANTE livre de débitos fiscais anteriores à arrematação.

Valor de avaliação: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), conforme parecer mercadológico elaborado por EDS Consultoria Imobiliária (CRECI/SP 102.890) em 20/09/2026, com variação estimada de até 10% conforme o comportamento do mercado imobiliário. O parecer estará disponível para consulta no site do Leiloeiro, somente para os cadastros aprovados e habilitados.

Proprietário: ANTÔNIO CARLOS MARTON DA SILVA, conforme R.01 da matrícula.

Ônus e gravames: não constam ônus.

Ocupação: desocupado

Lance mínimo: 1ª praça: R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais); 2ª praça: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

OBSERVAÇÕES: O leilão será realizado exclusivamente no sítio eletrônico do Leiloeiro (www.valeroleiloes.com.br), onde estarão disponíveis a descrição do imóvel, fotografias, a certidão de matrícula e demais documentos do lote.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” (art. 500, § 3º, do Código Civil), no estado físico, jurídico e de conservação em que o imóvel se encontra, sendo a área mencionada meramente enunciativa, não cabendo ao arrematante qualquer reclamação posterior quanto a diferenças de área, medidas, confrontações ou divergências entre as imagens e o bem.

Compete ao interessado verificar, antes de ofertar lance, junto aos órgãos públicos competentes, as condições de zoneamento, uso e ocupação do solo, eventuais restrições urbanísticas e ambientais (inclusive áreas de preservação permanente), viabilidade de acesso, infraestrutura e quaisquer outras limitações aplicáveis ao imóvel.

A participação no leilão implica plena ciência e aceitação das condições deste edital e das regras específicas constantes no site do Leiloeiro. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis.

PROCEDIMENTOS: O imóvel será vendido a quem oferecer o maior lance, por valor igual ou superior ao lance mínimo de cada praça. A venda, contudo, fica condicionada à apreciação e aceitação do valor pelo VENDEDOR: encerrado o leilão, o maior lance será submetido ao VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, sem que a recusa gere ao licitante qualquer direito a indenização ou ressarcimento. O VENDEDOR reserva-se, ainda, o direito de retirar ou alterar o lote a qualquer tempo, por intermédio do Leiloeiro.

LANCES CONDICIONAIS: lances ou propostas inferiores ao valor mínimo também poderão ser

recebidos condicionalmente e submetidos à aprovação do VENDEDOR, no mesmo prazo. A arrematação somente se aperfeiçoa com a aceitação expressa do VENDEDOR, comunicada pelo Leiloeiro ao licitante vencedor, e os prazos de pagamento previstos neste edital contarão dessa comunicação.

Ao ofertar lance, o participante ratifica seu prévio conhecimento e plena concordância com todos os termos deste edital e com as condições de venda disponíveis no site do Leiloeiro. Eventuais atualizações na descrição, documentação ou condições de venda poderão ser realizadas até a data do leilão e serão divulgadas exclusivamente no site www.valeroleiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se manter informado.

O interessado, sendo pessoa física, deverá encaminhar ao Leiloeiro cópias do documento de identificação (RG e CPF ou CNH), comprovante de endereço atualizado e, se casado(a), certidão de casamento e documentos do cônjuge. Se pessoa jurídica, deverá apresentar cópia do contrato social, ato constitutivo ou estatuto, documentos que comprovem os poderes de representação e cartão do CNPJ.

Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão participar se emancipados ou representados/assistidos por responsável legal. O Leiloeiro e/ou o VENDEDOR poderão solicitar documentos ou informações adicionais que entenderem necessários para validação da participação e conclusão da venda.

VISITAÇÃO: O imóvel permanecerá sob a guarda e conservação do VENDEDOR e poderá ser visitado pelos interessados mediante agendamento prévio com o Leiloeiro (tel. 3003-0321 ou contato@valeroleiloes.com.br), nas datas e horários definidos pelo VENDEDOR. As fotos disponibilizadas no site são meramente ilustrativas, competindo aos interessados vistoriar o imóvel e analisar a documentação antes de ofertar lances, não sendo admitidas reclamações posteriores.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO POR MEIO ELETRÔNICO: Serão aceitos lances exclusivamente via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital.

Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. Para participação, os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação ali dispostas, para obtenção de “login” e “senha”, os quais validarão e homologarão os lances.

Os interessados cadastrados e habilitados estarão aptos a ofertar lances no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento. Sobrevindo lance nos 03 (três)

minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento, serão concedidos mais 03 (três) minutos, para que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O leilão será encerrado caso não haja lances durante os 03 (três) minutos finais, sagrando-se vencedor o último lance ofertado.

A formalização da arrematação, mediante recibo de arrematação, Instrumento Particular de Compra e Venda e Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitida a formalização em nome de terceiros. Havendo intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada no cadastro e habilitação, com a identificação de todos os adquirentes, o percentual de cada um e a documentação respectiva.

PAGAMENTO: No prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da aceitação do lance pelo VENDEDOR, o ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação, em conta indicada exclusivamente pelo Leiloeiro, de titularidade do VENDEDOR, de uma das seguintes formas:

a) À vista: pagamento integral do valor do lance no prazo acima;

b) Parcelado: entrada de, no mínimo, 25% ~~de entrada~~ do valor do lance no prazo acima, e o saldo em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas mensalmente pelo INPC, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias da comunicação da aceitação do lance, garantido o saldo por instrumento particular de promessa de compra e venda, com outorga da escritura pública somente após a quitação integral do preço, aplicando-se, no que couber, o art. 895 do Código de Processo Civil.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: o ARREMATANTE pagará ao Leiloeiro, no mesmo prazo de 48 (quarenta e oito) horas, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, que não está incluída no valor do lance e não será devolvida em caso de desistência ou inadimplemento do ARREMATANTE.

INADIMPLEMENTO: o não pagamento do preço ou da comissão nos prazos estipulados acarretará o desfazimento da arrematação, com a perda do direito ao bem, sujeitando o ARREMATANTE ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, além da comissão do Leiloeiro, e ao impedimento de participar de futuros leilões, podendo o VENDEDOR aceitar o lance imediatamente anterior. No pagamento parcelado, o atraso de qualquer parcela implicará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do art. 895, § 4º, do CPC.

DÉBITOS, TRIBUTOS E DESPESAS: Os débitos de IPTU, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação, inclusive os que são objeto das execuções fiscais indicadas na descrição do lote, são de responsabilidade do VENDEDOR e serão quitados com parte do produto da

arrematação, mediante pagamento direto das guias, devendo o VENDEDOR apresentar certidão negativa ou prova de quitação para a lavratura da escritura (art. 130 do Código Tributário Nacional). Correrão por conta do ARREMATANTE o Imposto de Transmissão (ITBI), as despesas com lavratura da escritura pública, registro, certidões, emolumentos e quaisquer outros tributos e despesas incidentes sobre a arrematação e a transferência, bem como os tributos e encargos com fato gerador posterior à arrematação.

FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA: Confirmado o pagamento (à vista ou da entrada, no caso de parcelamento), será emitido o recibo de arrematação e firmado o Instrumento Particular de Compra e Venda (ou de Promessa de Compra e Venda, no caso de parcelamento) entre VENDEDOR e ARREMATANTE. A escritura pública de compra e venda (art. 108 do Código Civil) será lavrada em Tabelionato de Notas, no prazo de até 30 dias contados da quitação integral do preço, competindo ao ARREMATANTE providenciar o seu registro na matrícula do imóvel.

POSSE E ENTREGA DO IMÓVEL: A posse será transmitida ao ARREMATANTE imediatamente após a formalização da venda e a confirmação do pagamento integral do preço, mediante termo de entrega. A prática de atos de entrega ou recebimento por terceiros somente será admitida mediante procuração válida.

DISPOSIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro atua como mandatário do VENDEDOR, nos termos do Decreto nº 21.981/1932, não respondendo pela evicção, por vícios ou defeitos do imóvel, nem pela sua situação documental, que é de responsabilidade do VENDEDOR. Os dados pessoais dos participantes serão tratados exclusivamente para as finalidades deste leilão, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD). Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro, observada a legislação aplicável.

Fica eleito o foro da Comarca de São José dos Campos/SP para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste edital.

E, para que produza seus fins de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

São José dos Campos/SP, 15 de outubro de 2026.

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR
Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 809