VALERO LEILÕES
DESDE 2009

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 n° 4000039-51.2017.8.26.0577 – Cumprimento de Sentença (Ação de Despejo c/c Cobrança – processo de origem nº 1024657-48.2016.8.26.0577)

Débitos da ação: R$ 60.775,35 (sessenta mil, setecentos e setenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), atualizado até 08/11/2026, sem prejuízo de cálculo atualizado a ser oportunamente apresentado pelo exequente.

Exequente(s):	**Wilson Mendes da Silva**
Executado(s):	**Valéria Maria Silva Lamin Leite e Espólio de Milton Lamin Leite**
Interessado(s):	**Coproprietários (75% do imóvel, alheios à execução): Elisangela Francisca da Silva Cardoso, Roselaine Francisca Sales, Ana Francisca Sales, Walter Francisco da Silva, Elisabete Francisca da Silva Landim e Walmir Francisco da Silva**

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2027 às 17:00 , pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação atualizada (R$ 378.219,00), encerrando-se em 14/01/2027 às 17:00 . A segunda praça terá início em 14/01/2027 às 17:01, pelo valor mínimo de R$ 283.664,25, correspondente a 87,50% do valor de avaliação atualizada, de modo a resguardar a quota-parte dos coproprietários (art. 843, § 2º, do CPC), encerrando-se em 04/02/2027 às 17:00.

OBSERVAÇÃO: Por decisão de 11/11/2026, foi deferida a alienação judicial do imóvel na integralidade, por se tratar de coisa indivisível (art. 843 do CPC), incidindo a penhora sobre a fração ideal de 25% do imóvel (Av.11 da matrícula 41.622), equivalente a R$ 91.734,02 pela avaliação homologada e a R$ 94.554,75 pela avaliação atualizada. Fica resguardado aos coproprietários o equivalente a 75% do produto da arrematação, assegurada a preferência na arrematação (art. 843, § 1º, do CPC).

OBSERVAÇÃO 2: O imóvel é composto por duas construções autônomas (casas nº 355 e nº 359), com cadastros municipais distintos, embora a matrícula permaneça unitária, em condomínio. Constam dos autos os Embargos de Terceiro nº 4011403-05.2026.8.26.0577, julgados procedentes por sentença de 08/09/2026 (trânsito em julgado em 28/10/2026), que limitou a penhora de 25% à unidade nº 359 (inscrição 71.0034.0004.0001), e a ação de

divisão nº 4005890-56.2026.8.26.0577, em trâmite. O presente edital observa a decisão de 11/11/2026, que determinou a alienação da totalidade do imóvel, ficando sujeito a eventual esclarecimento do Juízo quanto ao alcance da alienação em relação à unidade nº 355.

LOTES

1 - Propriedade: imóvel localizado na Avenida São Jerônimo, nºs 355 e 359 - Jardim São Judas Tadeu, São José dos Campos - SP, CEP: 12228-350

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): Um lote de terreno sob o nº 04 da quadra 15 do loteamento denominado JARDIM SÃO JUDAS TADEU, nesta cidade, assim caracterizado e descrito: faz frente para a Av. Central, do lado direito de quem da Avenida olha para o lote divisa com o lote 03, do lado esquerdo divisa com o lote 05 e nos fundos divisa com o lote 33 todos da mesma quadra 15; medindo 12,00 metros de frente e de fundos, 25,00 metros do lado direito e do lado esquerdo, perfazendo uma área total de 300,00 metros quadrados. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobre o terreno existem duas casas térreas de padrão simples: casa nº 355 (inscrição municipal 71.0034.0004.0002), com 31,08 m² de área construída, e casa nº 359 (inscrição municipal 71.0034.0004.0001), com 36,00 m² de área construída, cada uma sobre 150,00 m² de terreno, (conf.Evento 504).

Matrícula nº 41.622 do 1º CRI de São José dos Campos/SP (consulta eletrônica de 17/11/2026)
Contribuinte nº 71.0034.0004.0001 (casa nº 359) e 71.0034.0004.0002 (casa nº 355)
Avaliado em R$ 366.936,07 (trezentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e seis reais e sete centavos) em 01/03/2026, para a totalidade do imóvel (casa nº 355: R$ 181.687,54; casa nº 359: R$ 185.248,53, homologado por decisão de 11/11/2026.
Avaliação atualizada: R$378.219,00 (trezentos e setenta e oito mil, duzentos e dezenove reais) para novembro/2026, calculada pela Tabela Prática do TJSP (INPC/IPCA-15, critério mês cheio).
Ônus: PENHORA de 25% do imóvel referente a este processo (Av.11, de 21/05/2025, extraída do processo nº 1024657-48.2016.8.26.0577, para garantia da dívida de R$ 49.958,66). Os demais 75% pertencem a coproprietários alheios à execução. A matrícula é unitária, em condomínio civil. Não constam outras penhoras, hipotecas ou alienações fiduciárias na matrícula atualizada em 17/11/2026, cujo último ato é o R.16 (partilha, de 12/09/2025).
Ocupação: segundo a sentença dos embargos de terceiro e o laudo de avaliação, a casa nº 355 é ocupada pelos coproprietários embargantes e a casa nº 359, pela executada.
Débitos municipais: conforme consulta ao portal da Prefeitura em 17/11/2026, a inscrição 71.0034.0004.0001 (casa nº 359) possui o IPTU/2026 em aberto (parcelas 1 a 6), no valor de R$ 312,80 atualizado até 17/11/2026, e a certidão de 11/03/2026 indica, ainda, débitos de IPTU e taxas dos exercícios de 2021, 2023 e 2024, cujos valores não constam dos autos nem do portal; a inscrição 71.0034.0004.0002 (casa nº 355) não possui parcelas em aberto em 2026 (isenção por valor venal). Valores sujeitos a atualização.

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 atualizada em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75% 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.

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.

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 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 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.

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, 17/11/2026

Dr. **Luís Mauricio Sodré de Oliveira**

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