VALERO LEILÕES
DESDE 2009

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Cumprimento de Sentença - Ação de Despejo c/c Cobrança (processo de origem nº 1024657-48.2016.8.26.0577)	Digital (eproc)

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
3ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos/SP	4000039-51.2017.8.26.0577

NOME JUIZ	Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Wilson Mendes da Silva (CPF 830.787.978-72)	Capa; Evento 550	
Advogado: Dr. Saulo João Marcos Amorim Mendes (OAB/SP 238.311).		

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Valéria Maria Silva Lamin Leite (CPF 397.854.238-24), sucessora processual de Milton Lamin Leite (CPF 055.837.928-17), e Espólio de Milton Lamin Leite (retificação do polo passivo, conforme decisão de 11/11/2026).	Capa; Evento 553	
Não consta advogado constituído da executada nos autos analisados; intimações a confirmar.		

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Coproprietários (75% do imóvel, alheios à execução): Elisangela Francisca da Silva Cardoso (casada com Jonathan William Cardoso), Roselaine Francisca Sales, Ana Francisca Sales, Walter Francisco da Silva, Elisabete Francisca da Silva Landim (casada com Daniel Landim) e Walmir Francisco da Silva, representados pelas advogadas Dra. Roselaine Aparecida Gouvêa Faria e Dra. Bianca Barboza Eberle de Castro. Gratuidade da justiça deferida em 11/11/2026. Os cônjuges constam das Av.14/Av.15 da matrícula. Eventuais credores/ promitentes: nada consta da matrícula.	Capa; Evento 511; Evento 553	Preferência na arrematação (art. 843, § 1º, CPC).

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO

Penhora de 25% do imóvel registrada na matrícula 41.622 (Av.11, de 21/05/2025), por certidão de penhora de 23/04/2025 (processo de origem nº 1024657-48.2016.8.26.0577; dívida R$ 49.958,66). A decisão de 11/11/2026 confirma que a constrição incide sobre a fração ideal de 25%.	Evento 439 (fls. 918/925); Evento 553	Averbada.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
IMÓVEL: lote de terreno nº 04, quadra 15, Jardim São Judas Tadeu, com frente para a Av. São Jerônimo (antiga Av. Central), 12,00 x 25,00 m, área total de 300,00 m², matrícula nº 41.622 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. Duas casas térreas de padrão simples: nº 355 (inscrição 71.0034.0004.0002; 150 m² de terreno; 31,08 m² construídos; 3 dormitórios) e nº 359 (inscrição 71.0034.0004.0001; 150 m² de terreno; 36,00 m² construídos; 1 dormitório). Alienação determinada para a totalidade do imóvel, com penhora sobre 25%.	Evento 504 (laudo); Evento 511 (matrícula); Evento 553

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSOR
Primeira hasta pública (não há leilões anteriores). Petição de pedido de hasta de 16/06/2025; perito nomeado em 26/06/2025 e laudo juntado em 01/03/2026; suspensão em 28/09/2026 por liminar nos Embargos de Terceiro nº 4011403-05.2026.8.26.0577, levantada após o trânsito em julgado (28/10/2026); decisão de 11/11/2026 deferiu o leilão e nomeou a Valero Leilões, que foi intimada em 12/11/2026 para iniciar os atos preparatórios em 15 dias.	Evento 448; Evento 504; Evento 544; Evento 553; Evento 555

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Avenida São Jerônimo, nºs 355 e 359, Jardim São Judas Tadeu, São José dos Campos/SP (CEP 12228-350). Segundo a sentença dos embargos de terceiro, a casa nº 355 é ocupada pelos coproprietários embargantes e a casa nº 359 pela executada.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
Não consta nomeação de depositário nos autos analisados (penhora averbada na matrícula). A confirmar.	fls. 450

ÔNUS E GRAVAMES
Matrícula 41.622 (atualizada em 17/11/2026, sem atos novos desde a certidão de 11/03/2026; último ato R.16): Av.11 penhora de 25% destes autos (processo de origem). R.12/R.13 partilha e adjudicação a Valéria (50% do imóvel em seu nome, dos quais 25% penhorados); R.16 partilha aos herdeiros de Rozelene. Nada consta de hipoteca ou alienação fiduciária. Há ação de divisão (nº

4005890-56.2026.8.26.0577) e certificado de desdobro municipal (2000), sem reflexo na matrícula, que permanece unitária.

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
Inscrição 71.0034.0004.0001 (nº 359): certidão positiva de 11/03/2026 com débitos de IPTU e taxas dos exercícios de 2021, 2023, 2024 e 2026 (valores não informados). Consulta ao portal da Prefeitura em 17/11/2026: IPTU/2026 em aberto, parcelas 1 a 6, R$ 312,80 atualizado (principal R$ 294,41). Exercícios de 2021, 2023 e 2024 não aparecem no portal público (somente exercício corrente); valores a obter na Prefeitura. Inscrição 71.0034.0004.0002 (nº 355): certidão negativa de 11/03/2026 (isenção por valor venal; taxa de lixo R$ 132,00); portal de 17/11/2026: nenhuma parcela em aberto em 2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	**FOLHA(S)**
R$ 366.936,07 (trezentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e seis reais e sete centavos) para a totalidade do imóvel, em 01/03/2026: casa nº 355 R$ 181.687,54 e casa nº 359 R$ 185.248,53 (perito Oscar Paulo Florentino). Laudo homologado em 11/11/2026; fração penhorada de 25% = R$ 91.734,02. Avaliação atualizada (Tabela Prática do TJSP, INPC/IPCA-15, mês cheio, mar/2026 a nov/2026): R$ 378.219,00; 25% = R$ 94.554,75; 75% = R$ 283.664,25.	Evento 504 (fls. 982/1056); Evento 553

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	**FOLHA(S)**
R$ 60.775,35 (sessenta mil, setecentos e setenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), atualizado até 08/11/2026 (aluguéis, IPTU e água de 2016/2017, custas, multa do art. 523, § 1º, e honorários, deduzidos os valores penhorados). Cálculo recente, apresentado pelo exequente.	**Evento 550 (planilha)**

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	**FOLHA(S)**	**2ª PRAÇA**
Decisão de 11/11/2026: leilão judicial eletrônico (arts. 879, II, e 882 do CPC), em dois pregões, o primeiro pelo valor integral da avaliação devidamente atualizada; alienação da totalidade do imóvel; 25% penhorado e 75% resguardado aos coproprietários sobre o produto, com preferência (art. 843, § 1º); lance em segundo leilão não inferior ao necessário para assegurar a quota-parte dos coproprietários calculada sobre a avaliação (art. 843, § 2º) = 75% da avaliação atualizada (R$ 283.664,25). Decisão silente sobre o percentual de parcelamento: aplicada a cláusula padrão (25% de entrada + 30 parcelas, art. 895 CPC). Comissão de 5%. Leiloeiro intimado em 12/11/2026 (prazo de 15 dias).	Evento 553; Evento 555	75%

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	**FOLHA(S)**
Não constam recursos pendentes de julgamento. PONTOS DE ATENÇÃO: (i) a	Evento

sentença dos Embargos de Terceiro nº 4011403-05.2026 (08/09/2026, transitada em julgado em 28/10/2026) limitou a penhora de 25% à casa nº 359 e excluiu a casa nº 355 de atos de expropriação, enquanto a decisão de 11/11/2026 determina a alienação da totalidade do imóvel - pedido de esclarecimento ao Juízo na petição; (ii) valores do IPTU dos exercícios de 2021, 2023 e 2024 da casa nº 359; (iii) ação de divisão nº 4005890-56.2026.8.26.0577 em trâmite em outro juízo, sem efeito suspensivo (decisão de 11/11/2026).	553; Evento 550 (sentença dos embargos)

PEÇAS E FOLHAS PERTINENTES PARA O LEILÃO	FOLHA(S)
Documento de análise do processo: Presente documento de análise técnica processual.	N/A
Auto ou termo de penhora: Av.11 da matrícula 41.622 (certidão de penhora de 23/04/2025) e decisão de 11/11/2026.	Evento 439 (fls. 918/925); Evento 553
Laudo ou auto de avaliação: Laudo do perito Oscar Paulo Florentino (01/03/2026), com certidões cadastrais imobiliárias; homologado em 11/11/2026.	Evento 504 (fls. 982/1056)
Matrícula atualizada do imóvel: consulta eletrônica de 17/11/2026 (ONR), sem atos novos; certidão anterior de 11/03/2026 (Matrimóvel) e cópia de 21/05/2025.	Evento 511 (DOC578); Evento 439
Decisão de nomeação do leiloeiro: Decisão de 11/11/2026 (item e) e intimação de 12/11/2026.	Evento 553; Evento 555
Planilha atualizada da dívida: demonstrativo de débito de 08/11/2026 (R$ 60.775,35).	Evento 550
Demonstrativo de saldo de financiamento: não se aplica; não há financiamento ou alienação fiduciária na matrícula.	N/A
Recursos e decisões relevantes: decisão de 28/09/2026 (suspensão), sentenças dos Embargos de Terceiro nº 4011403-05.2026 (08/09/2026) e de extinção do cumprimento (27/10/2026), certidão de trânsito (28/10/2026) e decisão de 11/11/2026.	Evento 544; Evento 550; Evento 553
Eventuais outras peças importantes: manifestação dos coproprietários (desdobro e ação de divisão), com certidões de IPTU/débitos municipais de 11/03/2026, e pedido de hasta pública de 16/06/2025.	Evento 511; Evento 448