2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

O **Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0012672-89.2022.8.26.0577 – Cumprimento de sentença

Exequente: CAIO HENRIQUE VILELA FERNANDES, CPF: 394.136.768-44;

Executado: PASCHOAL CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 05.973.397/0001-11, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICIPIO DE SAO JOSE DOS CAMPOS;**

1º Leilão

Início em 09/11/2026, às 16:00hs, e término em 12/11/2026, às 16:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 672.866,42, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 12/11/2026, às 16:01hs, e término em 03/12/2026, às 16:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 403.719,85, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, COM A ÁREA DE 901,55 METROS QUADRADOS, SOB Nº 01, DA QUADRA B, SITUADO COM FRENTE PARA A RUA 02, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ALTOS DA QUINTA, DESTA CIDADE, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da Rua 02 defrontar o imóvel, 16,40 metros confrontando com a Rua 02 e 0,90 metro confrontando com a Rua 05; pelo lado direito mede 24,00 metros, confrontando com o lote nº 21; pelo lado esquerdo mede 38,40 metros em curva, confrontando com a Rua 05 e 0,52 metro em reta, confrontando com a Rua 01; e, nos fundos 42,00 metros, confrontando com o lote nº 02.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 189):

Matrícula: 192.995 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no evento nº 199 dos autos, bem como na **AV. 09** da matrícula. Consta na **AV. 01 RESTRIÇÕES**, Conforme memorial descritivo e contrato padrão do loteamento, ao lote objeto desta matrícula foram impostas as seguintes restrições urbanísticas convencionais: 1) Os lotes do loteamento denominado "Altos da Quinta" têm **destinação estritamente residencial; 2) Restrições ao uso dos lotes: a)** Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; **b)** Não será permitida mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança; **c)** Não será permitida a edificação de edícula ou abrigo desmontável; **3)** Dos projetos: **a)** Todos os projetos deverão obedecer rigorosamente às restrições de uso de construção adiante estabelecidas, cabendo à Associação dos Proprietários dos Lotes analisá-los previamente para atestar sua conformidade. Além das demais formalidades e exigências legais pertinentes, o Loteamento Altos da Quinta, estabelece formalmente as

seguintes condições e restrições de uso e construção a que se submetem expressamente todos os adquirentes: a.1) As construções com pavimento térreo obedecerá a área mínima construída não inferior a 180 metros quadrados; a.2) A taxa de ocupação de cada lote individual não pode ser superior a 0,65 de sua área e a taxa de aproveitamento não poderá ser superior a 1,30 de sua área. Serão aceitas piscinas e quadras desde que não cobertas; a.3) Recuos mínimos: Frontal: 6,00 metros a partir da divisa de frente do lote até a construção; Lateral: 3,00 metros medidos da divisa do lote até a construção; Fundos: 3,00 metros da divisa do lote até a construção; a.4) Caso haja redução desses recuos mínimos pela municipalidade, através de lei competente, prevalecerá essa estipulação particular desde já estabelecida pelos adquirentes de lotes no Loteamento Altos da Quinta como padrão de edificação; a.5) Muros divisórios com altura máxima de 2,00 metros, bem como os muros frontais que deverão obedecer ao recuo de 6,00 metros; a.6) A construção em terreno não nivelado deverá obedecer a cota de compensação em relação à vista de acesso dos mesmos; a.7) Construção no máximo assobradada, com 02 (dois) pavimentos acima da cota de compensação; a.8) As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre a laje ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da casa, não sendo permitida a construção de caixa d'água em torres isoladas; a.9) A construção de fossa séptica não será permitida, bem como qualquer edificação no recuo frontal que não seja acesso de veículo, pedestres, abrigo de água e luz e paisagismo; a.10) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas entre a via pública e a edificação principal; **a.11) As lixeiras deverão** obedecer ao padrão fornecido pela Associação dos Proprietários de lotes; a.12) Não serão permitidas construções de madeira (estrutura e fechamento) bem como construções pré-fabricadas; a.13) É obrigatória a servidão de passagem de águas pluviais e esgotos a todos os lotes que se encontrem na parte baixa de desnível em relação ao lote vizinho dos fundos; a.14) A taxa mínima de permeabilização deverá seguir expressamente os limites definidos pela municipalidade; a.15) Os terrenos com cota original entregue pelo empreendedor acima de 15% (quinze por cento) de inclinação, somente serão permitidas construções de 03 (três) pavimentos, caso o terceiro pavimento tenha sua utilização restrita a garagem ou salão de festas, sendo que nesse caso, deverá ser respeitada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) do pavimento térreo; a.16) O adquirente de lote preservará 20% (vinte por cento) do lote com espécies nativas do cerrado, como área verde particular, devendo ser preservada sem impermeabilização e/ou ser conservada/recomposta através de projetos paisagísticos, no atendimento a resolução do Conama nº 10/1998; **b)** Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito, pela loteadora; **c)** Aprovação de Plantas: Todas as plantas de construção, modificação ou acréscimos deverão ser previamente submetidas à Associação dos Proprietários do Loteamento, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo loteamento antes de serem encaminhadas a Prefeitura Municipal; **4) Fica terminantemente vedado ao adquirente transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do contrato, ou seja, fracioná-lo em dois ou mais lotes;** e, **5)** As obrigações constantes do contrato padrão relativas às limitações e restrições quanto ao uso dos lotes, transmitem-se aos herdeiros e sucessores do adquirente, a qualquer título, devendo esta condição constar, não só da escritura a ser outorgada pela loteadora, como também das escrituras relativas a futuras transmissões e, no que couber,

deverá ser inscrito no registro imobiliário para plena e completa eficácia erga omnes. Protocolo nº 430.361 em 06 de janeiro de 2010. Consta **AV. 06 LOGRADOURO,** faço a presente para constar que a Rua 01, atualmente denomina-se Rua Gentil Pereira do Nascimento.

CONTRIBUINTE nº: 99.0099.0092.0054 (área maior): Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R$ 668.263,50, em maio de 2026, conforme r. decisão no evento 192 dos autos.

Débito da ação: R$ 146.579,00, em julho de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições,** antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

Observação: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma

Falta de pagamento

Atraso no 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

Consequências: 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.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

· **Regras do leilão:** Este certame é regido elas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

· **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____ , diretor(a), conferi.

São José dos Campos/SP, 17 de setembro de 2026.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

O **Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, **FAZ SABER,** aos que virem ou conhecimento tiverem e interessar possa, **a presente ERRATA,** posto que **houve publicação de forma errônea** quanto do parcelamento e arrematação pelo crédito no Edital de Leilão do processo nº 0012672-89.2022.8.26.0577, conforme abaixo descrito:

PUBLICADO	CORRETO
b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo. **c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. 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. Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.	**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. 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. Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista. **c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

A presente Errata será publicada, ficando desde já intimadas as partes exequentes e executadas, bem como todo o rol de interessados.

São José dos Campos/SP, 30 de outubro de 2026.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito