

2ª VARA CÍVEL 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: 1017441-36.2016.8.26.0577 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: PEJOMA COMERCIO DE FERRO E AÇO LTDA EPP, CNPJ: 21.402.721/0001-06 na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **HUGO ULISSES FAGUNDES MACHADO**, CPF: 251.129.638-16;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **REINALDO FAGUNDES DOS SANTOS**, CPF: 976.780.078-68 (**Coproprietário**);
- **MARIA APARECIDA FAGUNDES MACIEL**, CPF: 886.901.308-10 (**Coproprietária**);
- **GUILHERMINA FAGUNDES MACHADO**, CPF: 084.911.598-19 (**Coproprietária**);
- **ÚRSULA PATRÍCIA FAGUNDES MACHADO**, CPF: 098.585.148-16 (**Coproprietária**);
- **VANESCA PAULINE FAGUNDES MACHADO VIEIRA**, CPF: 252.621.938-89 (**Coproprietária**);
- **PATRÍCIA FERNANDES FAGUNDES**, CPF: N/C (**Coproprietária**);
- **PEDRO CARLOS MACIEL**, CPF: 313.264.398-04 (**Cônjuge de Maria Aparecida Fagundes Maciel**);
- **CARMEN LÚCIA SIMON FAGUNDES DOS SANTOS**, CPF: 019.725.838-75 (**Cônjuge de Reinaldo Fagundes dos Santos**);
- **VAGNER NOGUEIRA DA SILVA**, CPF: 131.925.288-50 (**Cônjuge de Úrsula Patrícia Fagundes Machado Nogueira da Silva**);
- **EDUARDO LUIZ VIEIRA**, CPF: 116.665.218-17 (**Cônjuge de Vanesca Pauline Fagundes Machado Vieira**);
- **CARIL OLIVEIRA ROCHA**, CPF: 975.510.158-68;
- **4ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos nº 0010496-03.2014.5.15.0084;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE JACAREÍ/SP**, autos nº 0011384-21.2016.5.15.0045;
- **1º OFÍCIO DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, autos nº 0006362-38.2020.8.26.0577;
- **8º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, autos nº 1014263-79.2016.8.26.0577;

1º Leilão

Início em 26/01/2026, às 16:45hs, e término em 29/01/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 381.086,79, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 29/01/2026, às 16:46hs, e término em 19/02/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 374.735,21, correspondente a **98,33%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando os direitos dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO, SEM BENFEITORIAS, COM A ÁREA DE 210,50 METROS QUADRADOS, SITUADO COM FRENTE PARA A RUA PROJETADA B, LOCALIZADO A 30,00 METROS DA ESQUINA DA RUA JOÃO PENELUPPI FILHO, NO 2º SUBDISTRITO – SANTANA DO PARAÍBA, DESTA CIDADE, COMARCA E 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com a seguinte identificação e caracterização: mede 11,45 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, de um lado, 33,00 metros de outro lado e fundos, de uma extremidade a outra, mede 3,00 metros; divisa pela frente com a Rua de sua situação; de um lado com Manuel Portuguese; e, de outro lado e fundos com Rosendo José Soares e sua esposa Inésia da Costa Pinheiro Soares.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 599//600):

Matrícula nº: 10.556 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 321, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **AV. 14 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada autos nº 0010496-03.2014.5.15.0084 da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 15 e 19 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada autos nº 0011384-21.2016.5.15.0045 da 1ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA**, derivada autos nº 0006362-38.2020.8.26.0577 da 1º Ofício da Família e das Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 17 PENHORA**, derivada autos nº 0006362-38.2020.8.26.0577 da 2º Ofício Cível da Comarca de São José

dos Campos/SP. Consta na **AV. 18 PENHORA**, derivada autos nº 1014263-79.2016.8.26.0577 da 8º Ofício Cível da Comarca de São José dos Campos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 21.0002.0037.0000; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado

Avaliação: R\$ 360.000,00, em setembro de 2025 conforme r. decisão de fls. 607.

Débito da ação: R\$ 32.442,96, em outubro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 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.

3

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.

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 30 (trinta) 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.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

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).

5

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 arrendimento 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.

6

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 pelas 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.

- **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, 03 de dezembro de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito