

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

O Dr. Paulo De Tarso Bilard De Carvalho, MM. Juiz de Direito da 2^a 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: 0312552-32.2006.8.26.0577 – Cumprimento de Sentença.

Exequente:

- PEDRO MANUEL MARTINS DE BARROS, CPF 016.826.028-00;
- MARLI DOS SANTOS MARTINS BARROS, CPF 023.286.608-27;

Executado:

- SABRINA BINDER PRADO, CPF 008.488.943-83;
- JORGE LUIZ DO PRADO, CPF 976.723.358-04 (**FIADOR e PROPRIETÁRIO**);

Interessados:

- PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- TANIA DO CARMO BINDER PRADO, CPF 019.743.588-28 (**COPROPRIETÁRIA e CÔNJUGE**);
- DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;
- 1^a VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP, processo nº 2239/06;
- 1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP, processo nº 1029925-49.2017.8.26.0577 e 1029781-75.2017.8.26.0577;
- 3^a VARA DO TRABALHO DE SÃO LUIS/MA, processo nº 0017523-25.2015.5.16.0003;
- 7^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP, processo nº 0231494-12.2003.8.26.0577;

1º Leilão

Início em 26/01/2026, às 14:15hs, e término em 29/01/2026, às 14:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 928.758,23, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

2º Leilão

Início em 29/01/2026, às 14:16hs, e término em 19/02/2026, às 14:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 557.254,94, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

PARTE IDEAL DE 50% DO IMÓVEL: TERRENO, SEM BENFEITORIAS, COM A ÁREA DE 934,95 METROS QUADRADOS, SITUADO COM FRENTE PARA A AVENIDA ENGENHEIRO SEBASTIÃO GUALBERTO, LADO DE NUMERAÇÃO ÍMPAR, DESTA CIDADE, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se num ponto localizado no alinhamento da avenida Engenheiro Sebastião Gualberto a 110,16 metros de distância do vértice 102; neste ponto segue no sentido horário com rumo de 61°26'44"NW, numa extensão de 83,08 metros, confrontando com a avenida Engenheiro Sebastião Gualberto, até atingir o vértice 93; deste deflete a direita e segue pelo alinhamento da divisa com a faixa de domínio da RFFSA, com rumo de 75°30'11"SE e distância de 94,50 metros até o ponto que dista 76,70 metros do vértice 96; deste ponto deflete a direita e segue numa extensão de 23,70 metros, divisando com remanescente do imóvel de propriedade de Jorge Luis de Prado e Tania do Carmo Binder Prado, até atingir o ponto inicial, fechando assim o perímetro.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 329).

Matrícula: 187.544 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 252 dos autos, bem como na **AV. 3** da matrícula. Consta na **AV. 1 PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 2239/06 e apenso nº 2260/06, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 2 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 1029925-49.2017.8.26.0577, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 4 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 1029781-75.2017.8.26.0577, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 5 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 0017523-25.2015.5.16.0003, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de São Luís/MA. Consta na **AV. 06, PENHORA**, derivada dos autos nº 0231494-12.2003.8.26.0577 da 7ª Vara Cível de São José dos Campos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 20.0016.0014.0000, 20.0016.0015.0000 e 20.0016.0016.0000 (antiga 20.0016.0005.0000 e 20.0016.0005.0001); Segundo petição do Município de São José dos Campos às fls. 503-504, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 438.547,38 para agosto de 2024. **DEPOSITÁRIO:** Jorge Luis do Prado.

Avaliação: R\$ 650.000,00, em abril de 2019.

Débito da ação: R\$ 177.709,99, em julho 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.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoadado, 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:



À vista



Parcelado



Por crédito

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



4

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.

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.

① 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São José dos Campos/SP, 28 de novembro de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito