

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: 0001393-43.2021.8.26.0577 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **COLÉGIO JOSEENSE LTDA EPP**, CNPJ: 61.886.248/0001-96, na pessoa do seu representante legal;

Executado:

- **WILLIAN WAGNER GURATTI**, CPF: 138.407.958-00;

Interessados:

- **SILMARA TEIXEIRA GURATTI DE LIMA**, CPF: 098.478.868-90; (**foreira**)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**; (**senhorio direto**)
- **5ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, processo nº 0011918-29.2015.5.15.0132;
- **4ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, processo nº 0011360-70.2016.5.15.0084;

1º Leilão

Início em **15/09/2026**, às **11:30hs**, e término em **18/09/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 413.786,82, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **18/09/2026**, às **11:31hs**, e término em **08/10/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 331.029,46, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

O DOMÍNIO ÚTIL DE UM TERRENO COM A ÁREA SW 150,00 METROS QUADRADOS E COM RESIDÊNCIA EDIFICADA DE 69,70M² (AV. 02), CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE Nº 07, DA QUADRA 22, SITUADO COM FRENTE PARA A RUA JOSÉ HAMILTON DA SILVA, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “CIDADE MORUMBI”, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 6,00 metros de frente para a Rua José Hamilton da Silva, de sua situação; 25,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o remanescente do lote nº 07; 25,00 metros pelo lado esquerdo, com o lote nº 08 e, 6,00 metros nos fundos, com parte do lote nº 17.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 283): Trata-se de imóvel residencial térreo, com três quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem. A casa tem acabamento em piso frio e parede revestida e pintada.

Matrícula: 149.070 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** da parte ideal do bem encontra-se em fls. 112, não consta averbação na matrícula. Consta na descrição da matrícula que o imóvel é **FOREIRO**, tendo como senhorio direto a Prefeitura Municipal de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 04, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0011918-29.2015.5.15.0132 da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta em **AV. 05, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0011360-70.2016.5.15.0084 da 4ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal 58.0022.0007.0001, em pesquisa realizada em 14/07/2026, **constam débitos** para o imóvel de IPTU no valor de R\$ 579,04. Não foi possível realizar a pesquisa de débitos de dívida ativa, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Willian Vagner Guratti, CPF nº 138.407.958-00.

Avaliação: R\$ 400.000,00, em janeiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 33.897,78 em fevereiro de 2026, a ser atualizado até a 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 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:



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



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.

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, 14 de julho de 2026.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito