

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

O Dr. Paulo de Tardo 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: 0002864-94.2021.8.26.0577 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes: AIRTECH PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 03.452.800/0001-31, na pessoa do seu representante legal;

Executado: CESAR AUGUSTO SORBILE NICOLAU NADER, CPF: 604.976.968-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CÔNJUGE;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;**
- **ESPÓLIO DE ANDRÉ RODRIGUES**, CPF: 190.466.007-00, na pessoa do seu representante legal e/ou herdeiros, **ANDRÉ RODRIGUES JUNIOR**, CPF: 251.246.358-35;
- **EMERINDA TEREZA DE JESUS DIOGO RODRIGUES**, CPF: N/C;
- **ESPÓLIO DE DORA GIMENEZ RODRIGUES**, CPF: N/C, na pessoa do seu representante legal e/ou herdeiros;
- **ESDRAS NUNES MACHADO**, CPF: 098.476.838-67, e seu cônjuge, **JACIRA CÁSSIA DE ALMEIDA MACHADO**, CFP: N/C;

1º Leilão

Início em **06/07/2026**, às **15:15hs**, e término em **09/07/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.446.186,71, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **09/07/2026**, às **15:16hs**, e término em **31/07/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.373.877,37, correspondente a **95%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando os direitos da cônjuge e coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS TITULARIZADOS PELO EXECUTADO (FLS. 222/225), SOBRE UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM A ÁREA DE 1.080.00 M2, SOB N. 13, DA QUADRA "N", DO LOTEAMENTO "VILA LETÔNIA", medindo 12,00ms. na frente, igual medida nos fundos, por 90,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, situado com frente para a Rua Áustria, e divisando pelo direito com o lote 12, pelo lado esquerdo com o lote 14, e nos fundos com a Avenida Marginal.

Matrícula: 2.387 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP (área maior).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 310 dos autos. Consta dos autos, fls. 214/225, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** firmado pelo executado com Esdras Nunes Machado, e seu cônjuge, Jacira Cássia de Almeida Machado, tendo por objeto os direitos possessórios sobre a área constricta, que por sua vez adquiriram os referidos direitos de Aparecido Pereira dos Santos, e seu cônjuge, Vera Lanzelote Pereira, que por sua vez adquiriram os direitos de André Rodrigues, e seu cônjuge Dora Gimenez Rodrigues. Consta, na **AV.02, DIREITO DE PREEMPÇÃO** em favor do Município de São José dos Campos/SP. Consta dos autos, fls. 268/270, informação prestada pela Municipalidade sobre a inexistência do direito de preempção averbado na matrícula, posto que a lei complementar que instituiu o referido direito foi revogada. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 45.0049.0027.0000; Conforme manifestação do Município de São José dos Campos as fls. 378/379, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.448,99 para julho de 2025. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 1.342.800,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 44.364,12 em outubro de 2024, 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 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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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.

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, 24 de abril de 2026.

Dr. Paulo de Tardo Bilard de Carvalho,

Juiz de Direito