

## 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0026865-51.2018.8.26.0577 - Cumprimento de Sentença**

**Exequente:**

- **ELINALDO LIMA NUNES**, CPF: 057.199.748-14;
- **ESPÓLIO DE TEREZINHA MARIA DE BARROS NUNES**, CPF: 140.479.318.61, por seu inventariante legal;

**Executada:**

- **ADRIANA MARÇAL DE CARVALHO**, CPF: 313.805.648-24;

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **ELIEL ARNELIS ALVES**, CPF: 053.712.708-92 (coproprietário registral);

**1º Leilão**

Início em 15/06/2026, às 11:30hs, e término em 18/06/2026, às 11:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 188.500,00, correspondente a 50% do valor da avaliação.

**2º Leilão**

Início em 18/06/2026, às 11:31hs, e término em 08/07/2026, às 11:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 113.100,00, correspondente a **60%** sobre a metade do bem.

**Descrição do Bem**

**50% SOBRE OS DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI ORIUNDOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SOBRE O PRÉDIO RESIDENCIAL, SEM NUMERAÇÃO OFICIAL DA RUA FELISBINA DE SOUZA MACHADO, COM SEU RESPECTIVO TERRENO QUE É CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 03, DA QUADRA 49 DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM IMPERIAL”,**

desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 12,00 metros na frente, igual medida de fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Felisbina de Souza Machado; nos fundos com os lotes nºs 07 e 13; pelo lado direito, no sentido de quem do imóvel defrontar a vida pública, com lote nº 02 e pelo lado esquerdo, com lote nº 04, encerrando uma área de 360,00 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fl. 284-294):** De acordo com o Laudo de avaliação o terreno, possui 2 construções de alvenaria visíveis, sendo a 1ª na frente do terreno com 2 dormitórios, WC social, sala, cozinha e a 2ª assobrada nos fundos do terreno. O embasamento apresenta características residencial.

**Matrícula:** 171.178 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 69 dos autos e na **AV.3 da Matrícula**. Consta na **R.01 COMPRA E VENDA** DE 50% do imóvel para ELINALDO LIMA NUNES CPF/MF nº 057.199.784-14 casado com TEREZINHA MARIA DE BARROS NUNES CPF: 140.479.318-61 pelo valor de R\$ 5.000,00. Consta na **R.02 COMPRA E VENDA** de 50% imóvel ao Sr. ELIEL ARNELIS ALVES, CPF nº 053.712.708-92, pelo valor de R\$ 15.000,00.

**CONTRIBUINTE nº:** 57.0060.0012.0000, Cadastro Municipal 57.0060.0012.0002; em documento acostado pelo Município de São José dos Campos/SP às fls. 382-387, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.240,98 para julho de 2025. **DEPOSITÁRIO:** A executada, Adriana Marçal de Carvalho.

**Avaliação:** R\$ 377.000,00 (Trezentos e Setenta e Sete Mil Reais) correspondente ao valor de 100% do imóvel, em dezembro de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 245.790,79, 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.

## 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](http://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.

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

**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.

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](http://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 Imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



São José dos Campos/SP, 8 de abril de 2026.

**Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho**

Juiz de Direito