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: 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;**
- **1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP,** processo nº 2239/06;
- **1ª 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;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE SÃO LUIS/MA,** processo nº 0017523-25.2015.5.16.0003;
- **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP,** processo nº 0231494-12.2003.8.26.0577;

1º Leilão

Início em **16/11/2026**, às **14:45hs**, e término em **19/11/2026**, às **14:45hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 1.534.440,20, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

2º Leilão

Início em **19/11/2026**, às **14:46hs**, e término em **10/12/2026**, às **14:45hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 1.227.552,16, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

O 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 (Evento 438, CERT586, Página 1): Imóvel à Avenida Engenheiro Sebastião Gualberto, 1299, Vila Maria, composto de um terreno de 893 m² com 180 m² de área construída nos fundos do terreno.

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

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em Evento 276, AUTOPENHORA252, Página 1 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV. 01 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. 02 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. 04 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. 05 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. Consta em Evento 418, CERT563, Página 1, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS,** derivado do processo 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 em Evento 401, PET538, Página 1, **constam débitos fiscais** no valor total de R$ 279,434,67 para janeiro de 2025. **DEPOSITÁRIO:** Jorge Luis do Prado.

Avaliação: R$ 1.500.000,00, em abril de 2026.

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 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser

realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 irretratáveis, 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 elas 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, 5 de outubro de 2026.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Juiz de Direito