

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: 0003291-77.2010.8.26.0577 – Cumprimento de sentença.

Exequentes:

- **ALEXSANDRO DA SILVA**, CPF: 278.235.518-02;
- **NOELMA APARECIDA RODRIGUES**, CPF: 219.661.218-90;

Executado: MARCO ANTÔNIO POMBO BARBOSA, CPF: 042.258.718-43;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MONTEIRO LOBATO/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **NALÚ APARECIDA BARBOSA**, CPF: 127.039.138-00 (cônjuge);

1º Leilão

Início em **15/08/2025**, às **16:30hs**, e término em **18/08/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 595.208,82, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **18/08/2025**, às **16:31hs**, e término em **08/09/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 476.167,05, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal de titularidade do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem**DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UMA GLEBA DE TERRAS COM ÁREA DE 2.000M2, SITUADO NO BAIRRO RIO DO BRAÇO, EM MONTEIRO LOBATO,**

com a seguinte descrição: o referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja descrição está contida dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um marco, cravado a margem da Estrada Municipal Vereador Pedro David-SJC,150, canto de divisa com Áureo Aparecido Ribeiro, sucessor de Sérgio Roberto Cerqueira, ponto este que dista 262,62m do marco MP do perímetro principal. Segue confrontando com Áureo Aparecido Ribeiro, sucessor de Sérgio Roberto Cerqueira, através do azimute de 357°46'11" uma distância de 100,00m; deflete a esquerda e segue confrontando com o remanescente do imóvel de propriedade de Sérgio Roberto Cerqueira, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 270°19'04", 20,00m e 177°46'11", 100,00m, até encontrar a margem da Estrada Municipal Vereador Pedro David-SJC,150. Deflete a esquerda e segue margeando a Estrada Municipal Vereador Pedro David-SJC,150, no sentido Monteiro Lobato através do azimute de 90°19'04" uma distância de 20,00m até o marco onde teve início esta descrição.

Consta do laudo de avaliação (fls. 624/661 e 682/684): No terreno está edificada uma residência em padrão normal, assobrada, onde foi apurado conter uma área total construída de 265,59m2, configurada a ocupação no terreno por 12,00 de frente por 11,75m nas laterais.

No pavimento térreo temos cozinha/copa; sala, quarto; 2 varandas e garagem. Já o pavimento superior apresenta-se com sala; 1 suíte com closet, outra suíte e 2 varandas.

Matrícula: Não possui.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se na fl. 533 dos autos. Consta dos autos, fls. 437 e 559, a informação de que trata-se de uma área de posse, transacionada através de instrumento particular constante das fls. 28/29 dos autos, não existindo qualquer transcrição e ou matrícula. Foi indicado nos autos o título de posse constante das fls. 28/29 dos autos, no entanto, não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. Consta dos autos, fl. 783, a informação sobre a existência de processo administrativo de regularização fundiária, n. 200711, em trâmite junto a municipalidade. **Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada do presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.**

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 523.975,00, em maio de 2022.

Débito da ação: R\$ 148.953,62, em março 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.

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).

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, 10 de julho de 2025.

Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho,

Juiz de Direito