

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

A **Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani**, MMª. Juíza de Direito da 5ª 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: 0004485-74.1994.8.26.0577 - Cumprimento de sentença.

Exequentes:

- **MARIA APARECIDA SILVEIRA**, CPF: 928.950.938-49;
- **WANDERLEIA DE FÁTIMA COSTA MENDES**, CPF: 062.474.838-30;

Executados:

- **MARIA DO CARMO FREIRE**, CPF: 251.442.188-81;
- **EVANGELINA MARIA FREIRE**, CPF: 254.609.348-77;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL**, na pessoa do seu representante legal;
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA**, na pessoa do seu representante legal;
- **GERALDO XAVIER RIBEIRO SOBRINHO**, CPF: 313.654.938-49, e seu cônjuge, **MARIA DE LOURDES MARQUES RIBEIRO**, CPF: 162.668.988-10;
- **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos n. 0161681-63.2001.8.26.0577.
- **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos n. 1012593-25.2024.8.26.0577;
- **1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos n. 1023201-82.2024.8.826.0577;

1º Leilão

Início em **06/03/2026**, às **14:15hs**, e término em **10/03/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 8.240.028,12, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/03/2026**, às **14:16hs**, e término em **31/03/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 4.944.016,87, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM SÍTIO DE TERRAS, COM TODAS AS BENFEITORIAS NO MESMO EXISTENTES, COM A ÁREA DE 125,84 HECTARES, QUE CORRESPONDEM A 52,00 ALQUEIRES, SITUADO NO BAIRRO DA ÁGUA SOCA, NO 2º SUBDISTRITO-SANTANA DO PARAÍBA, DESTE MUNICÍPIO, COMARCA E 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS,

com a seguinte identificação e caracterização: "Começa no ribeirão da Santa Cruz e sobe por um espigão, águas vertentes, divisando com Alfredo Bonifácio da Silva, segue o mesmo espigão, divisando com Vespasiano de Oliveira, continua o mesmo espigão, divisando com Antonio Soares, vira à esquerda e sobe até um outro espigão, por águas vertentes, em divisas com terras da Municipalidade; desce espigão e segue até encontrar outro espigão, seguindo o aludido espigão à direita por águas vertentes divisando com Joaquim Pacheco até encontrar as terras de Joaquim Braulio de Melo e sua esposa Aretusa de Oliveira Melo; segue espigão águas vertentes e cerca de arame que segue à esquerda e continua pela mesma até o cafetal de José Branco; e, por este e cerca de arame, em rumo, até a estrada do morro Frio; seguindo por esta estrada e cerca de arame até encontrar terras de João Alves Costa e com este por uma estrada até o ponto de partida.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1.222/1.270): O imóvel não foi georreferenciado e não possui o cadastro ambiental rural (CAR). O imóvel em tela está situado no bairro Água Soca, Município e Comarca de São José dos Campos. Em razão de se encontrar próximo a Estrada Municipal, à região é dotada de alguns "dos melhoramentos públicos convencionas da zona rural; destacando-se: rede. de energia, elétrica, rede f o-. O relevo da região é ondulado. A

inspeção visual demonstra que, em sua maior parte, o solo tem aparência de seco e apresenta boas condições de resistência e de consistência para a construção civil e é apropriado para o aproveitamento agro-pastoril e para projetos de reflorestamento ou silvicultura. A propriedade conta com um bom recurso hídrico, um rio que está localizado na parte baixa do terreno, algumas áreas alagadas e um lago. Discorrendo sobre a vegetação é possível dizer que o imóvel avaliando encontra-se no bioma Mata Atlântica. Neste imóvel existem: pastagem, vegetação típica de área alagada e uma parte com vegetação nativa. Existem no imóvel uma casa de colono, a antiga casa-sede da propriedade, um curral com mau estado de conservação, uma nova casa e uma área de lazer com: churrasqueira e piscina.

Matrícula: 2.495 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 962/963 dos autos digitais, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta, na **AV.04, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1023201-82.2024.8.826.0577, da 1ª Vara de Fazenda Pública do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta dos autos, fls. 1.186, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0161681-63.2001.8.26.0577, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta dos autos, fls. 1.626/1.634, a informação sobre a existência de **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA**, autos n. 1012593-25.2024.8.26.0577, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, cujo memorial da área encontra-se às fls. 1.630/1.632 dos autos. **Consta dos autos a r. decisão de fls. 1.760/1.762" deverá constar expressamente no edital de leilão a existência da ação de usucapião, bem como a restrição sobre a fração de 43.600,02 m², informando eventuais interessados sobre a pendência da demanda e a possibilidade de futura exclusão da área usucapida."** É ônus do arrematante eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE INCRA nº: 6170590139437; **NIRF nº:** 3.833.217-5; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Maria do Carmo Freire, coexecutada.

Avaliação: R\$ 7.816.746,26, em novembro de 2024 (fl. 1.771).

Débito da ação: R\$ 2.639.631,46, em dezembro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

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

Conforme r. decisão de fls. 1020: "O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro. Atente-se, contudo, que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade do bem serão pagos com o preço da arrematação (art.130, parágrafo único, CTN), ficando apenas os demais débitos sub-rogados na pessoa do arrematante."

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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São José dos Campos/SP, 08 de janeiro de 2026.

Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani,

Juíza de Direito