



6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO Nº:	0010474-74.2025.8.26.0577
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	DOUGLAS MARTINS DA COSTA, CPF: 051.070.174-44, SILVANIA DA COSTA, CPF: 215.704.098-62 E JAILTON SABINO PESSOA, CPF: 144.588.548-44
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	ANDRÉA DA COSTA, CPF: 183.819.668-41, ADILSON DA COSTA, CPF: 063.122.308-80, ADMILSON ELIAS DA COSTA, CPF: 080.973.278-56 E ANA LIDIA DA COSTA, CPF: 121.832.878-96
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial – Hugo Leonardo A. Cunha – JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :

Lote Único – Matrícula nº 251.253 do 1º CRI de São José dos Campos/SP – O PRÉDIO RESIDENCIAL com área total construída de 207,40m² sob nº 284 da Rua Fênix, com seu respectivo terreno que é constituído pelo lote nº 21, da quadra 09, do loteamento denominado Jardim da Granja, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no vértice "A"

cravado no alinhamento da Rua Fênix, distante 36,00 metros da confluência com a Rua Capricórnio, daí segue em linha reta numa distância de 25,00 metros, no sentido horário, confrontando com o prédio nº 294 da Rua Fênix, lote nº 22 da quadra 09, de propriedade de Benedito Orlando da Silva, indo encontrar o vértice "B", daí deflete à direita, segue em linha reta numa distância de 10,00 metros, confrontando com o prédio nº 223 da Rua Lince, lote nº 06 da quadra 09, de propriedade de Manoel Carlos Ribeiro da Silva, indo encontrar o vértice "C", daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 25,00 metros, confrontando com o prédio nº 274 da Rua Fênix, lote nº 20 da quadra 09, de propriedade de José de Souza Pinto, indo encontrar o vértice "D" cravado no alinhamento da Rua Fênix, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 10,00 metros, confrontando com a Rua Fênix de sua situação, indo encontrar o vértice inicial "A", início da descrição, fechando assim o perímetro, encerrando uma área de 250,00m².

Contribuinte nº 34.0035.0008.0000. Obs: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



ÔNUS:

AV-3. Para constar penhora, em favor de Anda Lídia da Costa Angelo, do processo nº 0028797-11.2017.8.26.0577, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP.



PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS:

Em favor de Anda Lídia da Costa Angelo - Proc. nº 0028797-11.2017.8.26.0577 da 3ª V.C. de São José dos Campos/SP - R\$ 125.474,43 (03/2026) .



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 15 de julho de 2026, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 306,52 em relação ao exercício 2026, que serão devidamente atualizados.



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme laudo de avaliação de fls 58/89, sobre o terreno encontram-se erigidas 4 edificações residenciais, possuindo as seguintes características: Casa 1 - Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço. Casa 2 - Cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço. Casa 3 - Térreo (Sala, cozinha e banheiro) e Superior (2 dormitórios). Casa 4 - Cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço. Área construída 207,40m².



DA AVALIAÇÃO:

R\$ R\$ 380.000,00 (11/2025).



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 394.275,53 (07/2026), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



DATA DOS LEILÕES:

Leilão: será realizado em data única com início em **22/09/2026 às 15:00hs** e com encerramento em **22/10/2026, às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação.



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do

encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)



DOS LANCES PARCELADOS:

O interessado em participar do leilão deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro, cumprindo rigorosamente todas as exigências para registro na plataforma eletrônica, conforme as instruções disponíveis no portal. Os lances parcelados poderão ser ofertados exclusivamente na plataforma eletrônica do leiloeiro, juntamente com os lances à vista, durante o certame e até o encerramento do leilão. Somente serão aceitos os lances registrados no ambiente eletrônico, sendo vedado o envio de propostas por e-mail, formulário ou outros meios.

Os lances parcelados, nos termos legais, deverão conter o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor total ofertado, à vista, a ser quitado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do certame. O saldo remanescente deverá ser quitado em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devidamente corrigidas monetariamente conforme índice previsto neste edital ou conforme determinação judicial. O próprio bem será oferecido como garantia para o pagamento do saldo devedor, observando-se o disposto no §1º do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo necessária a constituição de caução idônea no caso de bens móveis e hipoteca em relação a bens imóveis.

O lance à vista terá preferência sobre os lances parcelados, mesmo quando ofertados por valores iguais, prevalecendo sempre a modalidade de pagamento à vista, conforme disposto no §7º do artigo 895 do Código de Processo Civil. Além disso, caso haja registro de um lance à vista, não serão aceitos lances parcelados posteriores. Na eventual ausência de lances à vista, o maior lance parcelado será considerado vencedor, desde que atenda rigorosamente às condições previstas neste edital e esteja devidamente homologado pelo(a) MM. Juiz(a) responsável pelo processo.

O não pagamento de qualquer obrigação decorrente de arrematação parcelada implicará na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do §4º do artigo 895 do Código de Processo Civil. O inadimplemento poderá também ensejar a resolução da arrematação, com a devolução do bem à praça para nova alienação pública, ou a execução judicial do saldo devedor diretamente nos autos do processo. Os valores eventualmente pagos pelo arrematante, incluindo a comissão devida ao leiloeiro, não serão devolvidos em caso de descumprimento, além de acarretar a penalidade de impedimento de participação em futuros leilões judiciais, por decisão do(a) MM. Juiz(a).

Todos os lances registrados na plataforma eletrônica, sejam à vista ou parcelados, ficarão disponíveis em tempo real, garantindo total transparência e ampla publicidade do certame aos interessados, assegurando a confiança, a segurança jurídica e o respeito aos princípios da competitividade. O arrematante vencedor será integralmente responsável pela emissão e comprovação dos pagamentos perante o juízo e deverá cumprir todas as regras definidas neste edital, sob pena de aplicação das penalidades previstas.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

ALESSANDRO DE SOUZA LIMA
JUIZ DE DIREITO