

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º leilões do bem imóvel abaixo descrito, bem como para a **INTIMAÇÃO** de **PEDRO LUIS DE SOUZA MORAIS, CLÁUDIO LOURENÇO DE SOUZA MORAIS, MARIA LUCIA NUNES MORAIS, ALINE CRISTINA VIEIRA RODRIGUES DA SILVA, ABEL FREIRE DOMINGOS e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, expedido nos autos sob nº 0007697-87.2023.8.26.0577 da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por **ILDEFONSO JOSÉ LIMA, ANA LÍGIA DE MORAES, WASHINGTON COSTA DE MORAES, LUCIA DE FÁTIMA MORAIS LIMA, ADALTO DE OLIVEIRA JUNQUEIRA, MARCIA DE MORAIS JUNQUEIRA, CÉLIA APARECIDA ROCHA MORAIS CARDOZO, MARCOS ANTONIO ROCHA DE MORAIS, ARIANE MORAIS GOMES FERREIRA, FERNANDO MORAIS GOMES e ARINE MORAIS GOMES FERRAZ**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR EMERSON NORIO CHINEN, Meritíssimo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **16 de OUTUBRO de 2026, às 13h25min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** o bem abaixo descrito, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os 21 (vinte e um dias) dias em primeiro Leilão - **6 de NOVEMBRO de 2026, às 13h25min.** - seguir-se-á, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **26 de NOVEMBRO de 2026, às 13h25min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público o pregão de venda e arrematação sobre o imóvel localizado na Rua Ana Rosa, n.º 63, Jardim Bela Vista, Cidade de São José dos Campos – SP, contendo benfeitorias: casa de uso residencial e uma edícula nos fundos. O imóvel assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2126 “UM PRÉDIO para residência, situado à rua Ana Rosa nº 63, na cidade, município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, neste Estado medindo o terreno 10,00 metros de frente, por 18,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, formando a área de 180,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o prédio, com a casa nº 284, da rua Manoel Pedro de Carvalho, no lado esquerdo com o prédio nº 53, da rua Ana Rosa e nos**

fundos com parte do prédio nº 276 da rua Manoel Pedro de Carvalho, figurando no título aquisitivo dele vendedor IPESP, os seguintes confinantes: do lado direito com Abel dos Anjos Corrolo, do lado esquerdo com Alexandrina Soares e nos fundos com Amâncio Bráulio de Melo.”. Inscrição Municipal sob o n.º 14.0008.0026.0000. Matrícula sob o n.º 17.308 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos - SP. AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) em junho de 2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 425.872,96 (quatrocentos e vinte e cinco mil, oitocentos e setenta e dois reais e noventa e seis centavos) em agosto de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.09 (Em 17 de julho de 2009) - PARTILHA: Consta que, diante do óbito de Pedro Soares de Moraes Filho, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel foi partilhada da seguinte forma: foi partilhado para Clotilde de Souza Moraes a parte ideal correspondente a 25%, para Ana Ligia de Moraes casada com Washington Costa de Moraes a parte ideal correspondente a parte ideal correspondente a 3,125%, para Célia Aparecida Rocha Moraes Cardozo casada com José Cardozo Neto a parte correspondente a 3,125%, para Lúcia de Fátima Moraes Lima casada com Ildefonso José Lima a parte ideal correspondente a 3,125%, para Marcia de Moraes Junqueira casada com Adalto de Oliveira Junqueira a parte ideal correspondente a 3,125%, para Maria Beatriz Moraes Gomes casada com José Mendes Pereira Gomes a parte ideal correspondente a 3,125%, para Marcos Antonio Rocha de Moraes a parte ideal correspondente a 3,125%, para Pedro Luis de Souza Moraes a parte ideal correspondente a 3,125% e para Claudio Lourenço de Souza Moraes casado com Maria Lucia Nunes Moraes a parte ideal correspondente a 3,125%. R.10 (Em 05 de setembro de 2013) - PARTILHA: Consta que, diante do óbito de Maria Beatriz Moraes Gomes, a parte ideal correspondente a 11,455% do imóvel foi partilhada da seguinte forma: para José Mendes Pereira Gomes a parte ideal correspondente a 5,7275%, para Ariane Moraes Gomes Ferreira casada com Luiz Renato Mauad Ferreira a parte ideal correspondente a 1,9091%, para Arine Moraes Gomes Ferraz casada com Luciano de Sá Ferraz a parte ideal correspondente a 1,9091% e para Fernando Moraes Gomes a parte ideal correspondente a 1,9091%. R.11 (Em 18 de setembro de 2013) - DOAÇÃO: Consta que José Mendes Pereira Gomes doou parte ideal correspondente a 5,7275% para Ariane Moraes Gomes Ferreira casada com Luiz Renato Mauad Ferreira, Arine Moraes Gomes Ferraz casada com Luciano de Sá Ferraz e Fernando Moraes Gomes. R.12 (Em 18 de junho de 2019) - PARTILHA: Consta que, diante do óbito de Clotilde de Souza Moraes, parte ideal correspondente a 25% do imóvel foi partilhada da seguinte forma: para Pedro Luís de Souza Moraes (12,5% do imóvel) e para Cláudio Lourenço de Souza Moraes casado com Maria Lucia Nunes Moraes (12,5% do imóvel). AV.13 (Em 25 de agosto de 2022) - INDISPONIBILIDADE: Consta indisponibilidade de bens, diante da ação sob o n.º 00103780820185150045, de Ildefonso José Lima. AV.14 (Em 30 de novembro de 2023) - INDISPONIBILIDADE: Consta indisponibilidade de bens, diante da ação sob o n.º 00108114620175150045, de Ildefonso José Lima. DA BAIXA DAS PENHORAS E INDISPONIBILIDADES: Na forma do artigo 320-G da Resolução n.º 188/2024 do CNJ, o arrematante poderá requerer ao juízo da presente execução que determine, de forma expressa, o cancelamento de todas as constrições constantes da matrícula do imóvel.

DÉBITOS FISCAIS: Eventuais débitos desta natureza serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nos termos do art. 1.322 do Código Civil (CC), serão preferidos os condôminos aos estranhos mediante lances de igual valor, em igualdade de participação, e o valor da comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor total lançado pelo condômino, independente de sua meação. Exercido o direito de preferência, o condômino depositará em juízo o valor correspondente ao quinhão dos demais condôminos em 24h (vinte e quatro horas) e a comissão do leiloeiro, a ser-lhe paga diretamente no mesmo prazo. Não comprovados os pagamentos no prazo supra, o leiloeiro declarará, de plano, o segundo colocado como vencedor e comunicará o juízo. Ficam, os condôminos, intimados pelo presente edital a exercerem seu direito de preferência.

RECURSOS: Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento.

CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA: O cadastro e a habilitação dos participantes na Plataforma são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme art. 16 do Termo de Uso. O Leiloeiro Público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital e termo de uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irretratável e irrevogável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro público e condições detalhadas no item 10 do Termo de Uso da Plataforma. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

DA ARREMATACÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932.

VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO: Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do CPC

(Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, sendo 30% (trinta por cento) do valor no ato e o restante em 20 (vinte) dias, independente de garantias, devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação e certidão de arrematação e participação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Pedidos de parcelamento devem sempre ser feitos previamente e por escrito, com apresentação desde logo indicação expressa de garantias livres de ônus necessárias e eventualmente para serem constituídas, sempre antes do início do pleito, nos termos do art. 895 do CPC. Caso não haja lances à vista, eles SERÃO SUBMETIDOS AO JUÍZO para aprovação e estabelecimento de garantias. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do CPC. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas administrativas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., requerer suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações, diligências, certidões, etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento processual. A comprovação das despesas será realizada através da Certidão de Despesas em Alienação Judicial (CDAJ). O demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual, na forma do art. 247 das NSCGJ. Na hipótese de acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** WhatsApp: (11) 4813-3856, e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma www.diariooficialeetronico.com.br, na forma da Lei. São José dos Campos, 21 de agosto de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, subscrevo.

EMERSON NORIO CHINEN
Juiz de Direito