



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Av. Salmão, n.º 678, Jd. Aquarius, São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260
Fone: (12) 3878-7132 - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **LUÍS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0017586-75.2017.8.26.0577](#) - Controle n.º 2013.001700 - Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel.

Exequente: **GILMAR GONÇALVES LEÔNIO**, CPF n.º 326.025.718-73, e cônjuge, se casado for;

Executados: **DENISE PEREIRA DE SOUZA**, CPF n.º 328.530.988-18, e cônjuge, se casada for; **ESPÓLIO DE ODIRLEI RODRIGUES MACHADO**, CPF n.º 268.804.948-89, e herdeiros; **SONIA RIBEIRO SANCHES MACHADO**, CPF n.º 315.262.228-76 (esposa do de cujus Odirlei Rodrigues Machado); **ANA CLARA SANCHES MACHADO**, CPF n.º 522.987.778-29; **ALLAN VAGNER SANCHES MACHADO**, CPF n.º 414.323.548-09 e **ANA BEATRIZ SANCHES MACHADO**, CPF n.º 414.323.538-29;

Interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANALTO**, CNPJ n.º 14.099.432/0001-06, na pessoa de seu representante legal; **AO OCUPANTE DO IMÓVEL**; **PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ**, CNPJ n.º 466.941.39/0001-83, na pessoa de seu procurador; **FLÁVIA VICTOR SANTOS**, e cônjuge, se casada for; **Processo Interessado n.º 0042105-56.2013.8.26.0577**, 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 23 de julho de 2026 às 11:00h com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 107.219,38 (cento e sete mil duzentos e dezenove reais e trinta e oito centavos).**

2º Leilão: Início no dia 28 de julho de 2026 às 11:01hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE: R\$ 100.518,17 (cem mil quinhentos e dezoito reais e dezessete centavos)**, considerando a reserva da quota-parte nos termos do art. 843 do CPC.

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO COM ÁREA DE 54M², BLOCO G DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANALTO, EM JACAREÍ/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 70.022, do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí/SP. Cadastro Municipal n.º 44143.21.07.0001.07.013.

LOCALIZAÇÃO: Rua Samambaias, n.º 120, Bloco G, apto. 41, Jd. Boa Vista, Jacareí/SP - CEP: 12315-590.

AVALIAÇÃO: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) em março de 2022. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 134.024,22 (cento e trinta e quatro mil e vinte e quatro reais e vinte e dois centavos)** em junho de 2026.

DA RESERVA DE QUOTA-PARTE: Considerando tratar-se de bem indivisível, reserva-se a quota-parte dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC. Ainda, conforme deliberado às fls. 987, 1.037 e 1.076, restou autorizada pelo D. Juízo a alienação do bem penhorado pelo valor correspondente a **60% (sessenta por cento) da avaliação em primeiro leilão e 50% (cinquenta por cento) da avaliação em segundo leilão**, conforme valores demonstrados no quadro abaixo:

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		R\$ 134.024,22
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE – ART. 843 CPC		
Item 1. Valor da quota-parte do Executado Odirlei Rodrigues Machado	50%	R\$ 67.012,11
Item 1.1. <u>Desconto</u> (Deságio) sobre o valor da quota-parte do Executado	60%	R\$ 40.207,27
Item 2. Valor da quota-parte da Coproprietária Sonia Ribeiro Sanches Machado	50%	R\$ 67.012,11
VALOR NO 1º LEILÃO COM DESÁGIO DE 60%, CONFORME DECISÃO DE FLS. 987, 1.037 E 1.076		R\$ 107.219,38
Item 1. Valor da quota-parte do Executado Odirlei Rodrigues Machado	50%	R\$ 67.012,11
Item 1.1. <u>Desconto</u> (Deságio) sobre o valor da quota-parte do Executado	50%	R\$ 33.506,06
Item 2. Valor da quota-parte da(o) Coproprietária Sonia Ribeiro Sanches Machado	50%	R\$ 67.012,11
VALOR NO 2º LEILÃO COM DESÁGIO DE 50%, CONFORME DECISÃO DE FLS. 987, 1.037 E 1.076		R\$ 100.518,17

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do direito real de aquisição da fração ideal de 50% do bem, pertencente ao executado Odirlei Rodrigues Machado referente ao processo em epígrafe a fl. 446, que se encontra devidamente averbado na matrícula do imóvel sob **Av. 07** de 8 de fevereiro de 2022. Em consulta ao *website* da Prefeitura de Jacareí/SP, verifica-se **DÉBITOS de IPTU e Taxa de Lixo** de exercícios anteriores no valor agregado de R\$ 10.052,76 (dez mil e cinquenta e dois reais e setenta e seis centavos) e IPTU do exercício de 2026 no valor de R\$ 345,40 (trezentos e quarenta e cinco reais e quarenta centavos) e, Taxa de Lixo do exercício de 2026 no valor de R\$ 196,41 (cento e noventa e seis reais e quarenta e um centavos). **Conforme consta às fls. 951 dos autos em epígrafe, a Caixa Econômica Federal informou que o débito relativo ao contrato nº 171000040503-2, de alienação fiduciária foi integralmente quitado em 12/09/2022. Contudo, a respectiva averbação não foi realizada na matrícula do imóvel, razão pela qual caberá ao arrematante promover sua regularização junto aos órgãos públicos competentes.**

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 24.846,55 (vinte e quatro mil, oitocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), em maio de 2024 (fl. 736).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATACÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

São José dos Campos/SP, 19 de junho de 2026.

DR. LUÍS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP