

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – 6º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e Única Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **DOROTY CUNDARI MARQUES** (CPF nº 435.837.928,15); e **MOTRAPI – MÃO DE OBRA EM TRAPICHES LTDA** (CNPJ nº 00.465.594/0001-06), bem como do terceiro interessado **CYPRIANO MARQUES FILHO** (CPF nº 059.031.578-15) expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº. **0005889-23.2018.8.26.0577**, ajuizado pelo **F. NASCIMENTO ESCRITÓRIO CONTABIL S/S LTDA** (CNPJ nº 12.448.591/0001-43).

O Dr. Alessandro de Souza Lima, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação em **Praça Única, devendo-se respeitar o direito de preferência entre as partes, conforme disposto no art. 1.322, parágrafo único, do Código Civil, designando-se com início no dia: 21/09/2026 às 14:00h, e com término no dia: 13/10/2026 às 14:00h**, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 43.966 do 1º CRI de São José dos Campos - SP Imóvel: UM TERRENO, sem benfeitorias, conhecido como **INHAMAL**, desmembrado da "Fazenda Espírito Santo", situado no Bairro da Vargem Grande, deste Município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de aproximadamente **44,77 ha** ou sejam **18,50 alqueires**, dentro das seguintes divisas e confrontações: Começa em um ribeirão que vem da Fazenda do Meio, de propriedade de Serafim Rodrigues de Oliveira, no meio referido ribeirão, em direção à Fazenda de Serafim Rodrigues de Oliveira, divisando com o remanescente da Fazenda Espírito Santos, de propriedade do Dr. Afonso Fagundes Altenfelder Silva e s/m; Dr. Paulo Fagundes Altenfelder Silva e s/m; Dr. Luiz Celso Santos e s/m; José Fagundes Altenfelder Silva e s/m; e Maria Aparecida Amaral Altenfelder Silva, até encontrar uma segunda água à esquerda; daí, sobe por esta água até encontrar uma pequena cerca de arame; desta até uma grota, em divisas com Livio Veneziani; daí, seguindo nesse trecho com o terreno de José Villela; daí, segue à esquerda, por cerca de arame, divisando com Livio Veneziani, até uma árvore existente na divisa deste com Elias da Cunha Melo; daí, desce divisando com Elias da Cunha Melo, até encontrar uma água à esquerda, e descendo por esta água, sempre divisando com Elias da Cunha Melo, até encontrar novamente as terras dos Altenfelder, acima referidos; e, daí, desce divisando com estes, até o ponto de partida. Cadastrado no INCRA sob nº **635.197.012.858-0**, área total de **44,7**; área utilizada **24,0**; área aproveitável **44,7**; mod. fiscal **12,0**; nº mod. fiscais **3,7**.

DENOMINAÇÃO: Sítio Ilha das Flores;

LOCALIZAÇÃO: Acesso pela Estrada Vera Cruz, Bairro Vargem Grande – São José dos Campos/SP.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.252.060,88 (dois milhões, duzentos e cinquenta e dois mil e sessenta reais e oitenta e oito centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (julho de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 21.07.2026, conforme **AV.03 de 25.07.2023 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de DOROTY CUNDARI MARQUES, nos autos do processo nº 00104212020215150083.

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 468.107,99, conforme evento 640 dos autos (abril de 2026).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – 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, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

ALESSANDRO DE SOUZA LIMA
JUIZ DE DIREITO