4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS – SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **JOSE PINHEIRO LIMA,** CPF n° 028.365.198-94 **e demais terceiros interessados,** expedido nos autos da Liquidação por Arbitramento, requerida por **MARIA LUCIA DA SILVA,** CPF n° 323.506.828-70**, Processo nº 0013226-87.2023.8.26.0577** (Processo principal n.º 1020227.43.2022.8.26.0577).

O Dr. PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Jose dos Campos, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 18/11/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 24/11/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 24/11/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 14/12/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: DIREITOS POSSESSÓRIOS sobre o imóvel localizado na **Avenida Alberto Renart, n.º 474, Jardim Santa Inês I – São José dos Campos/SP** – CEP: 12248-240, **Conforme Avaliação - Evento 35.** 2.3 - Descrição do imóvel 2.3.1 - Terreno de topografia plana, solo firme e seco. Segundo o IPTU (figura abaixo), a Inscrição municipal n. 82.136.001.00-3 trata-se de lote n. 1P da Quadra 36 com área de 229,00m2. Contudo, na medição in loco, ficou constatado a posse de apenas uma fração, correspondente a 11,50m de frente e igual medida nos fundos por 10,50m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando uma área de 120,75m2. **CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS EXERCÍCIO 2026**, **Transcrição/Matricula 43133**, **Inscrição Municipal nº** 82.0136.0001.0000**, Débitos de IPTU: R$ 7.068,68** (sete mil, sessenta e oito reais e sessenta e oito centavos), conforme pesquisa realizada em 08/10/2026, **Obs.** 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 as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Bem – AVALIAÇÃO: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), março/2024, Evento 35. **Avaliação Atualizada**: **R$ 168.120,58** (cento e sessenta e oito mil, cento e vinte reais e cinquenta e oito centavos), Outubro/2026.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob o nº 892**.

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. ***Obs.*** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).* ****Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.***

.

Remição da Execução: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar

a importância atualizada da dívida, mais juros e a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial pelo trabalho realizado.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Jose dos Campos, 14 de Outubro de 2026.

Dr. PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA

Juíz de Direito