

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [0008765-43.2021.8.26.0577](#) - Cumprimento de sentença (Condomínio).
EXEQUENTES: **PAULA FRANCINETE DOS SANTOS ARAÚJO** - CPF 286-350.618-88.
EXECUTADOS: **VALDINAR ALVES DE ARAÚJO** - CPF 497.045.593-72.
INTERESSADOS: **CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** - CNPJ 51.665.396/0001-27;
CÍCERO FLÁVIO DOS SANTOS - CPF 517.027.464-53;
PROCESSO Nº 1026104-27.2023.8.26.0577 - 3ª VC de SJ. dos Campos;
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - CNPJ 46.643.466/0001-06.

1º LEILÃO: início em **12/07/2024**, às **15h00min**, e término em **16/07/2024**, às **15h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **16/07/2024**, às **15h01min**, e término em **06/08/2024**, às **15h00min**;
LANCE MÍNIMO: **80% (oitenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE A PARTE IDEAL DE 50% DO LOTE DE TERRENO, com área de 250,00m², sob n.º 15, da quadra n.º 44, situado com frente para a rua 36, do loteamento denominado CAMPOS DE SÃO JOSÉ, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 36, de sua situação, do lado direito de quem da Rua 36 olha para o imóvel mede 25,00 metros e divide com o lote nº 14, do lado esquerdo mede 25,00 metros e divide com o lote nº 16, nos fundos mede 10,00 metros e divide com o lote nº 32. CONTRIBUINTE: 80.0144.0015.0002. MATRÍCULA: 145.256, do 1º CRI de São José dos Campos. De acordo com o LAUDO: *O imóvel possui área construída e não averbada de 100m², sendo um sobrado de uso residencial unifamiliar com 3 (três) quartos, sala, varanda, circulação, cozinha, banheiro social, banheiro da suíte, quintal e área de serviço. Casa com idade aparente de 15 (quinze) anos.* LOCALIZAÇÃO: Rua Adelina Delgado Motta, 278, Campos de São José, São José dos Campos/SP, CEP 12226-650. FIEL DEPOSITÁRIO: atual possuidor do imóvel.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 193.884,39 (cento e noventa e três mil e oitocentos e oitenta e quatro reais e trinta e nove centavos), em maio de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 200.152,25 (duzentos mil, cento e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos)**, para maio de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 60.345,51 (sessenta mil, trezentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), em maio de 2022, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de

leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

I.II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

II - ÔNUS: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 257/314), que o imóvel possui área construída de 100m², a qual não está averbada na matrícula. Conforme acostado às fls. 204/2014 dos autos principais nº 1011513-36.2018.8.26.0577, o Executado adquiriu parte ideal de 50% do lote, objeto do leilão, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra celebrado com CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., cujo contrato não foi registrado na matrícula. Ainda, há informações que o contrato é objeto de execução em razão do inadimplemento, processo nº 1026104-27.2023.8.26.0577, da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP. De acordo com certidão juntada às fls. 384 dos autos, constam débitos tributários sobre o imóvel, os quais, não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores². Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

² Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São José dos Campos, 20 de maio de 2024.

LUIS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA
Juiz de Direito