

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: [0024783-13.2019.8.26.0577](#) - Cumprimento de sentença (Condomínio).
EXEQUENTES: **SILVIA REGINA RAMOS BRAGA** - CPF 073.033.538-01;
TELMO RAMOS BRAGA - CPF 073.033.858-43.
EXECUTADO: **TALMIR RAMOS BRAGA** - CPF 055.217.548-06.
INTERESSADOS: **INSTITUTO NAC. DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA;**
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL - SÃO PAULO;
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - CNPJ 46.643.466/0001-06.

1º LEILÃO: início em **03/06/2024**, às **15h00min**, e término em **06/06/2024**, 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 **06/06/2024**, às **15h01min**, e término em **26/06/2024**, às **15h00min**;
LANCE MÍNIMO: **80% (oitenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA GLEBA DE TERRAS, SEM BENFEITORIAS COM A ÁREA DE 3,6384 HECTARES OU AINDA 1,5035 ALQUEIRES, situada no “Bairro do Cafundó”, no Distrito de São Francisco Xavier, deste município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos delimitada por um polígono irregular, com a seguinte identificação e caracterização: inicia pelo marco 32 cravado à margem da Estrada Municipal Pedro David, canto de divisas com José da Rosa Medeiros. Segue confrontando com José da Rosa Medeiros através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 56°36' - 163,00 metros até o ponto 32A, 85°54' - 157,00 metros até o ponto 32B; 34°08' - 100,00 metros até o ponto 32C; 20°32' - 20,40 metros até o ponto 32D; 314°28' - 23,60 metros até o ponto 32E; 246°19' - 128,50 metros até o ponto 32F; 319°01' - 32,50 metros até o ponto 32G; 244°49' - 175,50 metros até o marco 35, cravado à margem da Estrada Municipal Pedro David. Segue margeando a Estrada Municipal Pedro David, sentido São Francisco Xavier Monteiro Lobato, uma distância de 237,50 metros até o marco 32 inicial, completando assim o perímetro. INCRA: 999.989.463.116-3. NIRF: 3.103.725-9. MATRÍCULA: 38.934, do 2º CRI de São José dos Campos/SP. De acordo com o LAUDO: “O imóvel possui como benfeitorias uma casa sede com 240 m2, cozinha externa com 24 m2, casa de caseiro com 42 m2, oficina com 24 m2, totalizando 330m2 de área construída. As condições das áreas construídas são más para toda área construída e o padrão de construção é rústico para todas as áreas.” LOCALIZAÇÃO: Estrada Municipal (SJC-148) Adécia Scavazzini Marcondes, S/N, Jardim Santa Terezinha, Distrito de São Francisco Xavier, São José dos Campos/SP, CEP 12215-200. FIEL DEPOSITÁRIO: atual possuidor do imóvel.

AValiação DO IMÓVEL: R\$ 1.166.000,00 (um milhão, cento e sessenta e seis mil reais), em janeiro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 1.228.295,85 (um milhão, duzentos e vinte e oito mil, duzentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos)**, para abril de 2024.

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: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 167 dos autos. Consta no Laudo de Avaliação (fls. 467/505), que o imóvel encontra-se em área de Proteção Ambiental (Lei Estadual nº 11.262, de 08 de novembro de 2002), bem como na Zona Rural APA-SFX, área de proteção ambiental de São Francisco Xavier (Lei Complementar nº 623/2019), entretanto, tais informações, não encontram-se registrada na matrícula do respectivo imóvel. Não foi possível verificar a existência de débitos tributários sobre o imóvel junto aos sites da Prefeitura de São José dos Campos/SP e Secretaria da Receita Federal do Brasil, entretanto, mesmo que exista, estes 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

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.

leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

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, 17 de abril de 2024.

LUIS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA
Juiz de Direito