

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: [1031096-36.2020.8.26.0577](#) - Execução de Título Extrajudicial..
EXEQUENTE: **ESTELINO LUCIO SILVA** - CPF 337.926.318-49;
NIVA NASCIMENTO E SILVA - CPF 887.255.298-20.
EXECUTADOS: **LEANDRO DUARTE FURTADO** - CPF 312.003.158-55;
MARIA ODETE GOMES BRANDÃO FURTADO - CPF 306.634.568-86;
SELMA DUARTE FURTADO - CPF 082.039.218-92;
ESPÓLIO DE JOSÉ AURIMAR LOPES FURTADO, representado pela Inventariante, **VIVIANE DUARTE FURTADO** - CPF 316.161.048-21.
INTERESSADOS: **RUBENS DOMINGOS RODRIGUES** - CPF 085.773.608-65 e sua cônjuge;
REINALDO JOSÉ RODRIGUES - CPF 027.429.468-02 e sua cônjuge;
ROSEMARY RODRIGUES - CPF 330.053.758-46;
JULIO GOMES DE CARVALHO NETO - OAB/SP Nº 109.789;
PROCESSO Nº 0003653-93.2021.8.26.0577 - 8ª VC de SJ dos Campos;
PROCESSO Nº 0003654-78.2021.8.26.0577 - 8ª VC de SJ dos Campos;
PROCESSO Nº 1003544-72.2021.8.26.0606 - 3ª VC de Suzano/SP
MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - CNPJ 46.523.270/0001-88.

1º LEILÃO: início em **31/05/2024**, às **10h30min**, e término em **04/06/2024**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **04/06/2024**, às **10h31min**, e término em **25/06/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **80% (oitenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE UMA CASA SOB Nº 361 (trezentos e sessenta e um), da Rua Adriano Pereira, e seu respectivo terreno, situado na quadra 24 (vinte e quatro), da Vila Santo Angelo, perímetro urbano desta cidade, município e comarca, distrito de Jundiapéba, medindo casa e terreno 8,50ms. de frente para a Rua Adriano Pereira, por 22,50ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 191,25m² mais ou menos; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a casa nº 369 de propriedade dos proprietários; do lado esquerdo com Jorge Tokuda, e nos fundos com Ricardo Geraldo e sua mulher e com Rodrigues Augusto Lourenço. MATRÍCULA: 23.334, do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Adriano Pereira, 361, Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP, CEP 08750-550. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado, Espólio de José Aurimar Lopes Furtado, representado pela inventariante VIVIANE DUARTE FURTADO.

AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em julho de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 409.565,32 (quatrocentos e nove mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos)**, para março de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 329.009,88 (trezentos e vinte e nove mil, nove reais e oitenta e oito centavos), em 02/03/2024 (fls. 424/427), 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.

II - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 212 dos autos e na Av. 11, de 08/02/2023, da respectiva matrícula (Direitos). Consta na R. 10, de 08/09/2015, da matrícula, COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA do imóvel para os Srs. José Aurimar Lopes Furtado e Selma Duarte Furtado, na condição de Compromissários Compradores e, os Srs. Rubens Domingues Rodrigues (e sua cônjuge), Reinaldo José Rodrigues (e sua cônjuge) e Rosemary Rodrigues, na condição de Compromissários Vendedores. Em virtude da ausência do número de contribuinte na matrícula, não foi possível consultar a existência de débitos tributários sobre o imóvel junto a Prefeitura de Mogi das Cruzes, entretanto, mesmo que exista, estes não serão de responsabilidade do arrematante nos termos do art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. PROCESSOS INTERESSADOS: 0003653-93.2021.8.26.0577 - 8ª Vara Cível de São José dos Campos/SP; 0003654-78.2021.8.26.0577 - 8ª Vara Cível de São José dos Campos/SP; 1003544-72.2021.8.26.0606 (Inventário do José Aurimar Lopes Furtado) - 3ª Vara Cível de Suzano/SP. Caso o imóvel esteja ocupado no pós leilão, caberá ao arrematante requerer diretamente nos autos a expedição do Mandado de Imissão na Posse. Não há nos autos outras informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS E ÔNUS: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os direitos, exceto os débitos de natureza tributária (IPTU), conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, 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 credores.² Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado.

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) PARCELADO³: 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 remição ou desistência da praça pelos exequentes, caso ocorra(m) após a publicação de editais, a parte que remir ou desistir deverá arcar com os custos do leiloeiro, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da avaliação. Em caso de composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena

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.

³ Art. 895, parágrafo 1º CPC.

de o(a) executado(a)(s) suportá-lo integralmente, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou do 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 a fim de pagar a taxa judiciária indicada e comprovar nos autos para expedição da Carta de Arrematação e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - 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, 02 de abril de 2024.

LUIS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA
Juiz de Direito