

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido** MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** – www.hastavip.com.br

PROCESSO nº: 0002206-73.2020.8.26.0361

Cumprimento de Sentença – Ação de Extinção de Condomínio

REQUERENTES:

- **VALERIA NAKAZONE DE MELO**, CPF: 083.890.838-17
- **SHEILA BRAZ NAKASONE**, CPF: 248.118.838-10

REQUERIDOS:

- **MARCOS BRAZ NAKASONE**, CPF: 084.999.298-26
- **NATALIA PINHO NAKASONE**, CPF: 349.884.098-30

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, CNPJ: 463.395.000/0001-39, na pessoa do seu representante legal.
- **TANIA MARIA BARBARA DE PINHO NAKASONE**, CPF: 356.973.888-45 (cônjuge de Marcos Braz Nakasone)
- **JOSÉ ROBERTO DE MELO**, CPF: 957.009.198-34 (cônjuge de Valéria Nakasone de Melo)

1º LEILÃO: Inicia no dia **18/09/2020**, às **16:00hs**, e termina no dia **21/09/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 251.258,44 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), correspondente ao valor da avaliação, para julho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **21/09/2020**, às **16:01hs**, e termina no dia **13/10/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 175.880,90 (cento e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta reais e noventa centavos), correspondente a **70%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO, SITUADO NO PARQUE SANTANA OU CHACARA LARA, BAIRRO DO IPIRANGA, NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA UMA RUA PARTICULAR COM 12,00MS DE LARGURA ABERTA EM TERRENOS DE AMILCAR MENDES GONÇALVES, CONHECIDA POR RUA "A", LOCALIZADO A 84,90MS DA ESQUINA DA AVENIDA MARIAMBAVA, LADO DIREITO DE QUEM POR ESTA ENTRA NA REFERIDA RUA PARTICULAR, MEDINDO 32,00MS DE FRENTE POR 30,00MS DA FRENTE AOS FUNDOS, DE CADA LADO, ENCERRANDO A AREA DE 960,00ms2., OU SEJAM 96 CENTIARES E CONFRONTANDO POR UM LADO COM MARIA JOSÉ MAIA, POR OUTRO LADO COM AMÍLCAR MENDES GONÇALVES, DIGO, MENDES GONÇALVES, E SUA MULHER E NOS FUNDOS COM BENEDITO FERREIRA LOPES.

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 55/73): Imóvel de uso residencial com área construída de 92,80 (construção principal) e 81,02m² (edículas e outras edificações). Área total do terreno de 238,70m², e está localizado em bairro próximo a região central, a 2,8km do terminal central – rodoviário e da CPTM.

ENDEREÇO DO BEM: Rua José Cury Andere, nº 213 – Parque Santana – Mogi das Cruzes/SP, CEP 08730-700.

Valor histórico de avaliação: R\$ 251.134,76 (duzentos e cinquenta e um mil, cento e trinta e quatro reais e setenta e seis centavos), em maio de 2020.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 251.258,44 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), em julho de 2020.

Matrícula nº 4.392 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

DEPOSITÁRIO: N/C

CONTRIBUINTE nº: 27.002.024.000-2

DO ÔNUS: A r. sentença de procedência do pedido para a venda do imóvel encontra-se às fls. 128/133 do processo nº 4001084-08.20138.26.0003. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes/SP, que o imóvel está com os valores de IPTU em dia. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*), que serão quitados nestes autos, subsistindo, em relação a estes últimos, a responsabilidade do arrematante por eventual saldo remanescentes. Tais débitos serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do

leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta por valor não seja inferior a 70% do valor da avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, como se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lanços imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Nos casos de remição e

desistência da praça pelo exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, cabendo ao referido auxiliar de justiça informar no processo. Se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Fica, ainda, o requerido, **MARCOS BRAZ NAKASONE, NATALIA PINHO NAKASONE**; e, os requerentes, **MARCOS BRAZ NAKASONE, NATALIA PINHO NAKASONE,, INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros - **OCUPANTE DO IMÓVEL, e, PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP, na pessoa do seu representante legal, TANIA MARIA BARBARA DE PINHO NAKASONE, (cônjuge de Marcos Braz Nakasone), JOSÉ ROBERTO DE MELO, (cônjuge de Valéria Nakasone de Melo)**, e coproprietários caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito