

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

A **Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**, MM^a. 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: 1015692-50.2016.8.26.0361

Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)

EXEQUENTE: RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II, CNPJ: 23.220.318/0001-83, na pessoa do seu representante legal.

EXECUTADO: ADEMIR MOREIRA DE SOUZA, CPF: 224.674.338-97.

INTERESSADOS:

- **DALILA BONFIM DE PAULA**, CPF: 389.319.248-44. (**coproprietária**)
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal. (**credor fiduciário**)
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, CNPJ: 46.523.270/0001-88, na pessoa do seu representante legal.
- **OCUPANTE DO IMÓVEL.**
- **Processo: 1005247-02.2018.8.26.0361**, que tramita na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP (penhora no rosto dos autos)

1º LEILÃO: Inicia no dia **25/09/2020**, às **14:00hs**, e termina no dia **28/09/2020**, a partir das **14:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 170.088,04 (cento e setenta mil e oitenta e oito reais 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 **28/09/2020**, às **14:01hs**, e termina no dia **20/10/2020**, a partir das **14:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 153.079,23 (cento e cinquenta e três mil e setenta e nove centavos e vinte e três centavos), correspondente a **90%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 03 (CONSTRUÍDO AV. 05), DO RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRÁS CUBAS II", SITUADO NO ANDAR TÉRREO OU PAVIMENTO TÉRREO – TIPO A – BLOCO 22, LOCALIZADO NA RUA SÃO FRANCISCO, NO BAIRRO JUNDIAÍ, DISTRITO DE BRÁS CUBAS, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, QUE ASSIM SE

DESCREVE: contém sala de estar, hall, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, banheiro e área de circulação; possui área privativa de 46,280m², área de garagem descoberta de 10,35m², área comum coberta/descoberta de 42,0560m², área real total de 98,6860m², fração ideal de 0,0020189860, e, área correspondente da unidade no terreno de 112,4445987m²; confronta pela frente com apartamento nº 04, pelo lado direito com a área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com a área de circulação de pedestres, caixa de escadas e hall social, e, pelos fundos com a área de circulação de pedestres. Está vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem nº 385.

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 185/217): Apartamento localizado no térreo do bloco 22, é composto por sala de estar, hall, cozinha, área de serviços, dois dormitórios, WC e área de circulação. Apresenta área privativa de 46,280m², área de garagem descoberta de 10,35m², área comum/descoberta de 42,0560m², área total de 98,6860m². A área de lazer do edifício apresenta piscina infantil, piscina adulto, academia, quadra de vôlei, quadra poliesportiva, churrasqueira gourmet, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, sauna e solarium. Portaria 24 horas. O condomínio é destinado a uso exclusivamente residencial, empreendimento entregue em 2015, é formado por 30 blocos de 4 pavimentos sendo 4 apartamentos por andar e a circulação é feita através de escada, totalizando 480 apartamentos.

Valor histórico de avaliação: R\$ 160.400,00 (cento e sessenta mil e quatrocentos reais), em junho de 2018.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 170.088,04 (cento e setenta mil e oitenta e oito reais e quatro centavos), em julho de 2020.

Matrícula nº 84.540 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

ENDEREÇO DO BEM: Rua São Francisco, nº 121 – Apt. 03, Bloco 22 – Distrito de Brás Cuba, Município de Mogi das Cruzes/SP, CEP 08745-250.

DEPOSITÁRIO: Ademir Moreira de Souza

CONTRIBUINTE nº: N/C

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 9.131,66 (nove mil cento e trinta e um reais e sessenta e seis centavos), em junho de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 132 nos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 06** da matrícula acima indicada. Consta, na **AV. 4**, que **o referido bem imóvel possui alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal**, no qual está com débito no valor de R\$ 129.636,06 (cento e vinte e nove mil seiscentos e trinta e seis reais e seis centavos), atualizados até novembro de 2018, conforme extratos de fls. 267, 308, 355 e 451. **Segundo decisão de fls. 174, houve a autorização de penhora sobre a propriedade plena do bem, mesmo com a existência da alienação fiduciária, em razão da discussão versar sobre dívidas de natureza "propter rem"**. Conforme fls. 461, houve PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS oriunda do processo nº 1005247-02.2018.8.26.0361, que tramita perante a 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, relativamente a **débitos condominiais** de período diverso, cujo valor do débito atualizado é de R\$ 15.663,73 (quinze mil seiscentos e sessenta e três reais e setenta e três centavos), atualizados até abril de 2020. *De acordo com as fls. 462, "tendo em vista que a co-proprietária Dalila Bonfim de Paula não integrou o polo passivo da lide, deverá ser resguardado o valor de seu crédito, no percentual de 50% do saldo remanescente após a quitação do débito junto ao credor fiduciário".* Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre este bem, uma vez que seu número de contribuinte não foi

informado. 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*) 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 para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. 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 lances 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. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

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 executado, **ADEMIR MOREIRA DE SOUZA**; e, o exequente, **RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II, na pessoa do seu representante legal, INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na pessoa do seu representante legal. (credor fiduciário), PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP, na pessoa do seu representante legal, OCUPANTE DO IMÓVEL, 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP (penhora no rosto dos autos) – e coproprietários - DALILA BONFIM DE PAULA – caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Mogi das Cruzes, 23 de julho de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito