

**4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**

O **Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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](http://www.hastavip.com.br)

**PROCESSO nº: 1017108-82.2018.8.26.0361**

Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

**EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL AZALÉIA**, CNPJ: 14.777.752/0001-78, na pessoa do seu representante legal.

**EXECUTADO: ROSANGELA FELIZARDO**, CPF: 306.138.748-03.

**INTERESSADOS:**

- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES**, CNPJ: 46.523.270/0001-88, na pessoa do seu representante legal
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, fundo financeiro representado na pessoa da Caixa Econômica Federal, CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa do seu representante legal. (credor fiduciário).

**1º LEILÃO:** Inicia no dia **16/10/2020**, às **16:00hs**, e termina no dia **20/10/2020**, a partir das **16:01hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 179.595,85** (cento e setenta e nove mil quinhentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos), correspondente ao valor da avaliação, para agosto de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2º LEILÃO:** Inicia no dia **20/10/2020**, às **16:01hs**, e termina no dia **11/11/2020**, a partir das **16:00hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 89.797,92** (oitenta e nove mil e setecentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos), correspondente a **50%** do valor da avaliação.

**De acordo com a matrícula/Termo de Penhora: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA: UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 42, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR, DO BLOCO 1, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA", SITUADO NA RUA PROFETA JONAS Nº 225, VILA MELCHIZEDEC, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE**, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, hall de circulação e uma varanda/sacada; com uma área de uso privativo de 46,44 m<sup>2</sup>, área de uso comum coberta/descoberta de 6,81856 m<sup>2</sup>, área total real de 53,25856 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,007264, correspondente em metros quadrados por apartamento em 63,20486304; confronta pela frente com apartamento nº 41, pelo lado direito com área comum externa do condomínio, hall e área comum interna do condomínio, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio e pelos fundos com área comum externa do condomínio. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

**Valor histórico de avaliação:** R\$ 175.093,91 (cento e setenta e cinco mil noventa e três reais e noventa e um centavos), em setembro de 2019. (fls. 217-235).

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 179.595,85 (cento e setenta e nove mil quinhentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos), em agosto de 2020.

**Matrícula nº 73.845 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.**

**ENDEREÇO DO BEM:** Rua Profeta Jonas, nº 255, Vila Pomar, Mogi das Cruzes/SP.

**DEPOSITÁRIO:** Rosangela Felizardo.

**CONTRIBUINTE nº:** N/C

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 14.479,57** (quatorze mil e quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e sete centavos), em agosto de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

**DO ÔNUS:** A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 184 nos autos do processo em epigrafe. Consta, na **AV. 4**, que **o referido bem imóvel possui alienação fiduciária** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, fundo financeiro representado pela Caixa Econômica Federal. Conforme extrato de fls. 213, o referido imóvel possui débito no valor de R\$ 44.105,26 (quarenta e quatro mil cento e cinco reais e vinte e seis centavos), atualizados até outubro de 2019, junto à credora fiduciária, referente ao contrato de alienação fiduciária. 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](http://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](http://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](http://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](mailto: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. Na hipótese de acordo ou remissão 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](http://www.hastavip.com.br).

Ficam, ainda, os executados, **CONJUNTO RESIDENCIAL AZALÉIA, na pessoa do seu representante legal**; e, o exequente, **ROSANGELA FELIZARDO, INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP, na pessoa do seu representante legal, OCUPANTE DO IMOVEL**, e, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, fundo financeiro representado na pessoa da Caixa Econômica Federal, na pessoa de seu representante legal – e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.  
São Paulo, 19 de agosto de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**

Juiz de Direito