

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: 1009397-65.2014.8.26.0361/01

Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BRAS CUBAS I, CNPJ: 15.659.257/0001-27, na pessoa do seu representante legal.

EXECUTADA: PATRICIA BROERING, CPF: 279.756.288-75.

INTERESSADOS:

- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, CNPJ: 46.523.270/0001-88, na pessoa do seu representante legal.
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário).
- **OCUPANTE DO IMÓVEL.**

1º LEILÃO: Inicia no dia **16/10/2020**, às **15:00hs**, e termina no dia **21/10/2020**, a partir das **15:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 205.776,70 (duzentos e cinco mil setecentos e setenta e seis reais e setenta 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 **21/10/2020**, às **15:01hs**, e termina no dia **17/11/2020**, a partir das **15:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 123.466,02 (cento e vinte e três mil quatrocentos e sessenta e seis reais e dois centavos), correspondente a **60%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 34, DO "RESINCIAL NOVA BRÁS CUBAS I", SITUADO NO TERCEIRO ANDAR OU TERCEIRO PAVIMENTO – TIPO C – BLOCO 20, LOCALIZADO NA RUA SÃO FRANCISCO Nº 101, BAIRRO DO JUNDIAÍ, PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO DE BRÁS CUBAS, DESTE MUNICÍPIO E COMARCA,

com a seguinte descrição: contém cozinha, área de serviço, sala de estar, 01 banheiro e 02 dormitórios, possui 59,18m² de área privativa, 10,35m² de área de garagem descoberta, 75,4512m² de área comum coberta/descoberta, 144,9812m² de área total (real), fração ideal no terreno de 0,00217700, correspondente a 96,978579m²; confronta pela frente e pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 31 – tipo C, shaft e hall social, e pelos fundos com shaft, apartamento nº 33 – tipo B e área de circulação de pedestres. Fica vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem sob nº 343.

Valor histórico de avaliação: R\$ 191.023,57 (cento e noventa e um mil e vinte e três reais e cinquenta e sete centavos), em junho de 2018. (fls. 112/129)

Valor atualizado da avaliação: R\$ 205.776,70 (duzentos e cinco mil setecentos e setenta e seis reais e setenta centavos), em agosto de 2020.

Matrícula nº 75.764 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

DEPOSITÁRIO: Patrícia Broering

CONTRIBUINTE nº: 1-21.041.002.320 (fls. 384)

DO DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 9.291,72** (nove mil duzentos e noventa e um reais e setenta e dois centavos), em setembro 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. 70 dos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 5** da matrícula acima indicada. *Conforme fls. 103, houve autorização na penhora sobre a totalidade do bem, mesmo havendo alienação fiduciária, de modo que o limite mínimo de venda será o valor em aberto da própria alienação fiduciária.* Consta, na **AV. 4**, que **o referido bem imóvel foi alienado fiduciário em favor da Caixa Econômica Federal.** Conforme extrato de fls. 340/357, o valor do débito do contrato de alienação fiduciária é de R\$ 96.395,52 (noventa e seis mil trezentos e noventa e

cinco reais e cinquenta e dois centavos), em outubro de 2019. Conforme extrato de débitos juntado pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes/SP, em fls. 382/384, **há débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 9.075,18 (nove mil e setenta e cinco reais e dezoito centavos), relativos aos exercícios de 2012 a 2019 (tais débitos estão sendo em cobrança através de processo de Execução Fiscal nº 1504035-20.2017.8.26.0361 e 1000444-05.2020.8.26.0361). Não foi possível consultar **débitos de IPTU**, do exercício de 2020, ficando a cargo do arrematante a referida pesquisa. 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, a executada, **PATRICIA BROERING**; e, o exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BRAS CUBAS I, na pessoa do seu representante legal, 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, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário), OCUPANTE DO IMÓVEL** – e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Mogi das Cruzes, 24 de agosto de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Claudia de Moraes Oliveira Querido

Juíza de Direito