

04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0008839-71.2018.8.26.0361 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM EUROPA, CNPJ: 10.213.588/0001-15, na pessoa de seu representante legal.

EXECUTADO: LUCIANO DE ALMEIDA SILVA FILHO, CPF: 282.760.698-43

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 de seu representante legal. (Credor Fiduciário)**
- **Carla Vanessa Masson de Almeida Silva, CPF: 268.257.008-98. (Cônjuge do executado)**

1º LEILÃO: Início em **04/12/2020**, às **16:00hs**, e término em **09/12/2020**, às **16:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R\$ 371.242,86, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2020. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **09/12/2020**, às **16:01hs**, e término em **02/02/2021**, às **16:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R\$ 259.870,00, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: OS DIREITOS ORIUNDOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 11) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UMA CASA SOB Nº 49, DO TIPO A, SITUADO NO “RESIDENCIAL EUROPA”, LOCALIZADO NA ESTRADA RIKIO SUENAGA Nº 251, BAIRRO DO CAPUTERA, PERÍMETRO URBANO DESTA MUNICÍPIO E COMARCA com a seguinte descrição: possui a área real privativa coberta, 29,680m² de área de garagem – onde existem 3 vagas localizadas na frente da

mesma para estacionamento de automóvel de médio e pequeno porte (sendo 2 vagas médias descobertas e 1 vaga pequena sob pergolado) e 31,820m² de área privativa descoberta (quintal e circulações); área real comum de 116,613m², sendo 2,404m² de área comum coberta e 114,209m² de área comum descoberta; perfazendo uma área real total de 295,113m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,510435%; cabendo-lhe, ainda, um terreno de utilização exclusiva de 120,000m², terreno de 247,0505m² sobre o todo do terreno condominial. É assobrada, sendo que no pavimento inferior localiza-se a sala de estar, copa, escada de acesso para o pavimento superior, banheiro, cozinha, área de serviço, quintal descoberto nos fundos e o estacionamento de veículos na frente, e no pavimento superior localizam-se os três dormitórios, sendo uma suíte com terraço, banheiro, corredor de circulação e escada de acesso ao pavimento inferior. Está localizada do lado esquerdo, de quem vem da Estrada Rikio Suenaga, de frente da portaria, olha para o empreendimento, com frente para via de circulação (acesso 05), confrontando no lado direito, de quem da via de circulação olha, com a casa nº50, e nos fundos com muro divisório do empreendimento. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 119/126):** O Condomínio onde se localiza a casa avaliada é composto por ap. 227 casas tipo sobrado de 2 ou 3 dormitórios, B ou A (área construída respectivamente de 76m² e 117m²), todas com 2 vagas de garagem média e 1 vaga pequena. A área de lazer do condomínio Residencial apresenta salão de festas, bosque, quadra, churrasqueira, playgrounds e portaria 24 horas. **CONTRIBUINTE Nº:** 27.056.044.189-0 (AV. 6). **Matrícula: 71.665 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. DEPÓSITÁRIO:** Luciano de Almeida Silva Filho. **Avaliação:** R\$ 359.200,00, em abril de 2019.

Débito da ação: R\$ 8.417,00, em abril de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação, que não serão arcados pelo arrematante.

I – ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 177 dos autos, bem como na **AV. 13** da matrícula. Consta, na **R.11.**, **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor da Caixa Econômica Federal, cuja Cédula de Crédito Imobiliário foi emitida, conforme **AV. 12**, e consta o saldo devedor de R\$ 273.383,32. **Débitos fiscais** no valor total de R\$ 8.446,88, referentes aos exercícios de 2016 a 2019. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

II – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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 sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. O valor da arrematação será distribuído aos credores e entregue conforme a ordem de preferência. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados a pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante.

III – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

IV – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs (vinte e quatro horas), após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, CPC); e, **b) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** 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 a diferença, no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário ou depósito judicial, caso seja critério do Juízo**. 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 (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

VI – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos

leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VII – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

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

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo, 08 de outubro de 2020.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito
Juiz de Direito