

**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, **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: 4000676-44.2012.8.26.0361** - Cumprimento de sentença;

**EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ: 00.000.000/4889-50, por seu representante legal (**também credor hipotecário**);

**EXECUTADO: ADEMIR PINTO DE FARIA**, CPF: 605.894.508-91;

**INTERESSADOS:**

- **RENATA DE CÁSSIA ARAÚJO PINTO DE FARIA**, CPF: 357.286.668-50 (**cônjuge do executado**);
- **FELIPE ROGATIS NUNEZ**, CPF: 365.148.928-09 (**Locatário**);
- **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, processo nº **13864.720296/2014-74**;
- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL**;
- **PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL-MOGI DAS CRUZES**;
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**;
- **Serviço Anexo das Fazendas de Mogi das Cruzes/SP**, processo nº **1.449/01**;
- **1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP**, processos nº **1000519-88.2013.8.26.0361** e **0020568-07.2012.8.26.0361**;
- **2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP**, processo nº **5002386-94.2018.4.03.6133**;
- **16ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca da Capital/SP**, processo nº **1072747-68.2013.8.26.0100**;
- **3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP**, processo nº **1000895-85.2015.5.02.0373**;

- **1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, processo nº 1000151-96.2015.5.02.0371;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

**1º LEILÃO:** Início em **28/05/2021**, às **15:00hs**, e término em **02/06/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 27.410.998,29**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **02/06/2021**, às **15:01hs**, e término em **24/06/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 13.705.499,14**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: UMA ÁREA DE TERRAS, SEM BENFEITORIAS, COM 34.615,15 METROS QUADRADOS, SITUADA NO PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, ASSIM DESCRITA E CARACTERIZADA:** como A-G-H-I-A, inicia-se no ponto A (m.c.) localizado na intersecção dos alinhamentos da Avenida Industrial e da Avenida nº 02, desse ponto segue pelo alinhamento da Avenida Industrial através de um rumo de 25° 15'19" NW e uma extensão de 356,00 metros onde encontra o ponto G (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue por um segmento de reta com um rumo de 64°44'41"NE e uma extensão de 100,00 metros onde encontra o ponto H (m.c.) desse ponto deflete à direita e segue através de um segmento de reta com um rumo de 25°15'19"SE e uma extensão de 336,35 metros onde encontra I (m.c.) localizado no alinhamento da Avenida Dois, confrontando nas últimas extensões, com a área de propriedade de Mogi S/A, melhoramentos e Organização de Grupos Industriais; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dois, com um rumo de 53 38' 03" SW e uma extensão de 101,91 metros onde encontra o ponto "A", que deu origem a presente descrição. **Conforme Av. 02, Av. 06 e Av. 08 sobre o terreno foi edificado um prédio, que recebeu o nº 1.501, com área de 2.526,20 metros quadrados, com frente para a Avenida Presidente Castelo Branco. Consta do Laudo de Avaliação (fls.**

**467/614):** Trata-se de imóvel situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 1501 esquina com a Rua Tobias Barreto, em Cesar de Souza no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Durante a vistoria a *expert* apresentou as seguintes benfeitorias: (1) Portaria, A: 19,40 m<sup>2</sup>; (2) Escritório/showroom, A: 297,16 m<sup>2</sup>; (3) Refeitório/ vestiários, A: 132,59 m<sup>2</sup>; (4) churrasqueira, A: 108,72 m<sup>2</sup>; (5) Galpão (estoque), A: 3.277,16 m<sup>2</sup>; (6) Galpão (oficina), A: 305,57 m<sup>2</sup>; (7) Galpão (produção), A: 1.642,36 m<sup>2</sup>; (8) cabine elétrica, A: 34,92 m<sup>2</sup>; (9) abrigo de gás, A: 7,02 m<sup>2</sup>.

**Matrícula: 39.967 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.**

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 390 dos autos. Consta, na **R. 05, PENHORA** derivada dos autos nº 1.449/01, da Serviço Anexo das Fazendas de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **R. 10 e R. 12, HIPOTECA CEDULAR DE 1º e 2º GRAU E SEM OCORRÊNCIA DE TERCEIROS** em favor do Banco do Brasil S/A. Consta, na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 1000519-88.2013.8.26.0361, da 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 14, PENHORA** derivada dos autos nº 0020568-07.2012.8.26.0361, da 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **R. 15, LOCAÇÃO** firmada entre o executado Ademir e sua esposa Renata e Felipe Rogatis Nunez. Consta, na **R. 16, ARROLAMENTO DOS BENS** do executado Ademir Pinto de Faria derivada do processo nº 13864.720296/2014-74. Consta, na **AV. 17, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 5002386-94.2018.4.03.6133, da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 19, PENHORA** derivada dos autos nº 1072747-68.2013.8.26.0100, da 16ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV. 20, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 1000895-85.2015.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **fl. 640, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 1000151-96.2015.5.02.0371, da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. **CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 30.049.002.000.8 (Av. 07); em pesquisa realizada em 01 de abril de 2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 314.130,05. **DEPÓSITÁRIO: Ademir Pinto de Faria**, CPF: 605.894.508-9. **Avaliação:** R\$ 25.699.000,00, em agosto de 2020.

---

<sup>1</sup> Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

**Débito da ação: R\$ 291.542,09**, em outubro de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

**I - 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 arrematante arcará com os débitos que recaem sobre o bem, exceto os de natureza tributária, que serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN), os quais ficam a cargo dos interessados a pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, salvo expressa determinação em contrário.

**II - 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](http://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.

**III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, 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; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) 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 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou

remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**V - FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser 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.

**VI - 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](http://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.*

*Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.*

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2021.

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**

Juiz de Direito