

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 conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1004854-43.2019.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)

EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II, CNPJ: 17.007.149/0001-03, na pessoa de seu representante legal

EXECUTADA: ELAINE EDWIRGES ALVES DOS SANTOS, CPF: 327.451.478-03

INTERESSADOS:

- **Fernando Alves dos Santos**, CPF: 314.663.658-11 (**cônjuge e coproprietário**)
- **Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP**
- **Ocupante do imóvel**
- **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**)
- **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**)

1º LEILÃO: Início em **08/10/2021**, às **15:30hs**, e término em **14/10/2021**, às **15:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 113.325,36**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **14/10/2021**, às **15:31hs**, e término em **04/11/2021**, às **15:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 56.662,68**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 4), SOBRE A UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA APARTAMENTO N° 22, LOCALIZADO NO 2° ANDAR, DA TORRE 05, DO BLOCO 02, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II", SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA N° 2.399, VILA JUNDIAPEBA, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 5,783m², área total de 48,383m², fração ideal de 0,357143% do terreno; confronta pela frente com o hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento n° 21 da Torre 05, pelo lado esquerdo com o apartamento n° 21 da Torre 04, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardins. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento, segundo a ordem de chegada. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 276/312):** Contém na área comum/lazer 1 quadra poliesportiva; 2 churrasqueiras; 1 salão de festas e portaria 24 horas. **Matrícula: 76.907 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS: A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 240 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta, no **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal, cujo débito em aberto é de R\$ 48.115,39 (fls. 325). **CONTRIBUINTE¹ n°:** 18.075.001.090-1; em pesquisa feita em 08/09/2021, **não há débitos fiscais** e o imóvel é **isento** de IPTU em 2021. **DEPÓSITÁRIO:** Elaine Edwirges Alves dos Santos. **Avaliação:** R\$ 109.095,36, em março de 2021. **Débito da ação: R\$ 12.970,70**, em dezembro de 2020, 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

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

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 (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, 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.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 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, 8 de setembro de 2021.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito