

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**, 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: 0016657-40.2019.8.26.0361 - Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIALCLAUDIA EDIFICIO AZALEA, CNPJ: 03.307.173/0001-45, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO: NELSON JOSÉ DE SOUSA, CPF: 051.887.878-30;

INTERESSADOS:

- **Ocupante do Imóvel;**
- **Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP;**

1º LEILÃO: Início em **05/08/2022**, às **16:00hs**, e término em **08/08/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 172.259,10**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **08/08/2022**, às **16:01hs**, e término em **29/08/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 103.355,46**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE AUTÔNOMA, DENOMINADA APARTAMENTO Nº 32, DO BLOCO B, SITUADO NO 2º ANDAR OU 3º PAVIMENTO, DO "CONJUNTO RESIDENCIAL CLÁUDIA - EDIFÍCIO AZALEA", LOCALIZADO NA RUA LOURENÇO VILLAR DA PAZ, Nº 208, esquina na com a Rua dos Guardas-Chaves, nas proximidades da Estação de César de Souza, Bairro do Rio Acima, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado:

composto de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro área de serviço, com e área útil ou privativa de 48,86m², área construída de 55,27m², área comum de 6,41m², fração ideal de 3,125%, cota de participação no terreno de 45,49375m², confrontando, de quem da Rua Guarda-Chaves olha para o empreendimento, pela frente e em projeção, com os apartamentos de final 1 do mesmo bloco, pelo lado direito e em projeção, com caixa de escadas e iluminação, pelo lado esquerdo com o play-ground, nos fundos com o apartamento e de final 3 do bloco B, correspondendo-lhe o direito de uso de uma vaga para a guarda de veículo de pequeno ou médio porte, em lugar indeterminado e sujeito ao auxílio de manobrista. **Matrícula: 50.319 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 76 dos autos, bem como na **AV. 6** da matrícula. **CONTRIBUINTE¹ n°:** 15.121.009.026.0; em pesquisa realizada em 30 de junho de 2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.952,25. **DEPÓSITÁRIO:** o executado. **Avaliação:** R\$ 165.216,67, em fevereiro de 2022.

Débito da ação: R\$ 10.990,14, em junho de 2022, 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 pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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

¹ <https://online.mogidascruzes.sp.gov.br/servicos/>

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, 30 de junho de 2022.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juiz de Direito