

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

A **Dra. Ana Claudia De Moura Oliveira Querido**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 1ª 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](http://www.hastavip.com.br), nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 1003353-93.2015.8.26.0361** - Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A**, CNPJ: 17.184.037/0001-10, na pessoa de seu representante legal;

**EXECUTADO: JEFFERSON DE FARIA HENRIQUES**, CPF: 300.539.038-11;

**INTERESSADOS:**

- **Ocupante Do Imóvel;**
- **Prefeitura De Mogi Das Cruzes/SP;**
- **Januário Wellington De Faria Henriques**, CPF: 247.910.518-07 e **Marcia Roberta Aragão Henriques**, CPF: 339.755.768-20 (**Coproprietário**);
- **Juscilene De Faria Henriques**, CPF: 361.820.468-05 (**Coproprietário**);
- **Januário De Jesus Henriques**, CPF: 599.593.988-20 (**Usufrutuário**);
- **2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, Processo nº 1001387-95.2015.8.26.0361/01;**
- **1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, Processo nº 0015189-12.2017.8.26.0361.**

**1º LEILÃO:** Início em **16/09/2022**, às **16:00hs**, e término em **19/09/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 143.332,32**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **19/09/2022**, às **16:01hs**, e término em **10/10/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 121.832,47**, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 2/9 (OU 1/3 DE 2/3) DA NUA PROPRIEDADE DE UM TERRENO DESIGNADO LOTE "D", DA VILA MORAES, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA,** que assim se

descreve: situa-se na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, na distância de 271,86m da Rua A; daí, segue com o rumo de 31°18'10"SE na extensão de 18,50m; no lado direito de quem da frente o olha, mede 44,65m, com dois rumos e duas extensões: a primeira, com o rumo de 64°29'34"SW na extensão de 17,40m, e, a segunda, com rumo de 66°37'19"SW na extensão de 27,25m, confrontando ao longo dessa divisa com o lote "E" (matrícula nº 73.084, desta Serventia); no lado esquerdo de quem da frente o olha, segue com o rumo 56°47'22"NE na extensão de 48,68m, confrontando com o lote "C" (matrícula nº 73.082, desta Serventia); e, nos fundos segue com o rumo de 19°47'34" na extensão de 25,58m, confrontando com propriedade de Kasuaki Kasuara, encerrando a área de 1.014,38m<sup>2</sup>. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 253/270):** Há construção no terreno objeto, porém, não será considerada por não ter valor comercial devido às precárias condições que se encontram. **Matrícula: 73.083 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 231 dos autos, bem como na **AV. 14** da matrícula. Consta, na **R.10, USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Januário de Jesus Henrique. Consta, na **AV.12, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos nº 1001387-95.2015.8.26.0361/01, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** da parte ideal de 33,333% da nua propriedade derivada dos autos nº 1001387-95.2015.8.26.0361/01, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** da parte ideal de 33,333% da nua propriedade derivada dos autos nº 0015189-12.2017.8.26.0361, da 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta nos autos fls. 253-270 (laudo de Avaliação) que o imóvel possível área construída não registrada na matrícula, portanto a regularização da situação registral e notarial do

imóvel será de responsabilidade do arrematante. **CONTRIBUINTE<sup>1</sup> n°:** 50.011.003.000-6; **Débitos fiscais** a apurar. **DEPOSITÁRIO:** Jefferson de Faria Henriques. **Avaliação:** R\$ 111.500,65, em outubro de 2018.

**Débito da ação: R\$ 57.809,69**, em janeiro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

**I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** O bem será vendido no estado de conservação 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 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 n° 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<sup>2</sup> (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)**

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

<sup>2</sup> O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado.

**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 remição 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 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, 14 de julho de 2022.

**Dra. Ana Claudia De Moura Oliveira Querido**

Juíza de Direito