

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

A **Dra. Ana Claudia De Moura Oliveira Querido.**, MM. 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, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1021479-84.2021.8.26.0361 - Carta precatória cível.

EXEQUENTE: LUFRA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, CNPJ: 7.102.650/0001-40, por seu representante legal.

EXECUTADO: FÁBIO CLEBER SILVEIRA COSTA, CPF: 284.784.758/85.

INTERESSADOS:

- **Ocupantes do imóvel;**
- **Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP;**
- **3ª Vara Cível Do Foro Regional VIII - Tatuapé, processo nº 1026450-78.2019.8.26.0007;**
- **Juizado Especial de Itanhaém/SP, processo nº 1004107-58.2017.8.26.0266.**

1º LEILÃO: Início em **02/09/2022**, às **14:00hs**, e término em **06/09/2022**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 592.735,66**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para Julho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **06/09/2022**, às **14:01hs**, e término em **27/09/2022**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 355.641,39**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, SOB Nº 13, SITUADO NA QUADRA "A", DA VILA NOVA JUNDIAÍ DE BAIXO, BAIRRO DO MESMO NOME, perímetro urbano desta cidade, medindo 10,00ms de frente, por 50,00ms, da frente aos fundos, encerrando a área de 500,00ms², confrontando pela frente com a Estrada de Rodagem atual Avenida Francisco Ferreira Lopes, de um lado com o lote nº 14 de Hirochi Kawamura, de outro com o lote nº12 de Marcolino Eugenio de Lima e nos fundos com o mesmo Marcolino Eugenio de Lima. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 29/59):** O imóvel, localiza-se no nº 3.200 da Av Francisco Ferreira Lopes, bairro Vila Jundiaí, no município de Mogi das Cruzes/SP, CEP 08745-000. No terreno com solo seco e firme, com declive moderado da frente para os fundos, foi erigido um galpão com piso térreo e subsolo. No piso térreo, em sua área interna, possui algumas máquinas operatrizes, um banheiro, e um escritório. No subsolo, que aparentemente não está sendo utilizado como área produtiva, possui uma rampa de acesso, com vigas estruturais com evidente sinais de corrosão e desgaste. Possui um portão de correr metálico, com saída para a área externa do terreno. Nos fundos do terreno existe parte de uma construção do lote vizinho que aparentemente extrapola seus limites, pois não há separação física com o lote vizinho da sua esquerda de quem da rua olha o imóvel. O galpão não possui acabamento na sua parte externa, está com tijolos expostos, sem reboco e sinais de corrosão nas ferragens. Terreno com sinais de erosão expondo a base de uma das vigas de sustentação do imóvel. **Matrícula: 28.945 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 262 dos autos principais (1026450-78.2019.8.26.0007), bem como na **AV. 16** da matrícula

(Proc principal nº 1026450-78.2019.8.26.0007. Consta, na **AV.14, CAUÇÃO LOCATÍCIA** em favor de Lufra Empreendimento e Administração LTDA. Consta, na **AV. 15, PENHORA** derivada dos autos nº 1004107-58.2017.8.26.0266 da Comarca de Itanhaém/SP. **CONTRIBUINTE nº:** 21.002.015.000-2; **débitos fiscais** a apurar. **DEPOSITÁRIO:** Fábio Cleber Silveira Costa. **Avaliação:** R\$ 565.000,00, em fevereiro de 2022.

Débito da ação: R\$ 113.421,19, em agosto de 2021, 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 (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) PARCELADO¹ (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.

¹ O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado.

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, 19 de julho de 2022.

Dra. ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO

Juíza de Direito