

## **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP**

O **Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0003108-83.2000.8.26.0116** - Despesas Condominiais.

**Exequente: ARJ - ASSOCIAÇÃO RECANTO DO JORDÃO**, CNPJ: 50.000.678/0001-42, na pessoa de seu representante legal;

### **Executados:**

- **NELSON BATISTA**, CPF: 220.513.418-34;
- **ADRIANA DE CASSIA MEAN**, CPF: 102.690.118-97;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP;**
- **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**)
- **WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA.**, CNPJ: N/C na pessoa de seu representante legal (**atual possuidora do bem**);
- **MARILENA PEREIRA BATISTA**, CPF: 007.981.748-38 (**cônjuge e coproprietária**).

**1º Leilão**

Início em 13/03/2023, às 14:30hs, e término em 16/03/2023, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 409.488,49, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2023.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 16/03/2023, às 14:31hs, e término em 13/04/2023, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 204.744,24, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**CASA 81, DA RUA DE CIRCULAÇÃO INTERNA Nº 7, DO CONDOMÍNIO RECANTO DO JORDÃO, LOCALIZADO NA AVENIDA GUSTAVO BIAGIONI, Nº 2.480**, com a área real privativa de 148,07m<sup>2</sup> e área comum de 4,07m<sup>2</sup>, totalizando a área real construída de 152,14m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de 391,64m<sup>2</sup> de terreno de uso exclusivo e 1.034,46m<sup>2</sup> de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.426,10m<sup>2</sup>. O terreno de uso exclusivo assim se descreve: mede 15,88 metros de frente para a rua de circulação interna nº 7; do lado direito de quem da referida rua 7 olha para o terreno mede 29,36 metros, confrontando com terreno de utilização exclusiva da casa 97 da rua de circulação interna 7; do lado esquerdo mede 30,01 metros, confrontando com o terreno de circulação exclusiva da casa 61 da rua de circulação interna nº 7; e nos fundos mede 11,74 metros, confrontando com a área comum do condomínio.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1782/1812):** Imóvel vazio. O imóvel é composto por 3 dormitórios sendo uma suíte, dois dormitórios e um banheiro; sala de estar com dois ambientes com lareira e lavabo; cozinha e sala de jantar. O Condomínio é composto de quadra poliesportiva; salão de jogos; churrasqueira e área gourmet; internet coletiva; servidor de jardinagem incluso; ronda de segurança noturna.

**Matrícula:** 29.909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP. (Registro anterior: Matrícula n. 15.732 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão).

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 1301 dos autos. Consta, na **AV. 1, HIPOTECA** em favor do Banco Bradesco S.A. Consta dos autos, fls. 1721/1727, 1825 e 1832/1833, a informação de que os **débitos das despesas condominiais existentes serão sub-rogados no valor alcançado pelo leilão, ficando o arrematante liberado de qualquer saldo do débito condominial anterior à carta de arrematação que ultrapasse o valor do lance vencedor.**

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 02.307.075 em pesquisa realizada em 16 de janeiro de 2023, **há débitos fiscais** relativos ao exercício de 2023 no valor total de R\$ 1.308,14. Não foi possível apurar a existência de débitos de outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Nelson Batista, o executado.

**Avaliação:** R\$ 327.000,00, em novembro de 2019.

**Débito da ação:** R\$ 829.384,21, em março de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

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.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

---

<sup>1</sup> <https://camposdojordaomun.presconinformatica.com.br/segundaVialPTU.jsf?tipo>

### Hipoteca e penhoras

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

### Pendências

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.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

## 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

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** 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 ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

#### 4 Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão 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**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

#### 5 Falta de pagamento



**Atraso no 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



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

#### 6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

**ⓘ Observações**

- **Regras do leilão:** 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 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

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

 Campos do Jordão, 19 de janeiro de 2023.

**Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho**

Juiz de Direito