

## **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP**

O **Dr. Eduardo Calvert**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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: 1005457-26.2020.8.26.0606** – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

**Exequente: CONDOBEM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ: 40.211.664/0001-14, na pessoa de seu representante legal.

**Executados:**

- **MARCOS DA SILVA TEIXEIRA**, CPF: 821.552.325-00;
- **MONICA DOS SANTOS GIMENES TEIXEIRA**, CPF: 414.098.888-60.

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL.**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP.**
- **BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/0718-89, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**).

**1º Leilão**

Início em **01/03/2024**, às **14:00hs**, e término em **06/03/2024**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 189.980,00, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2023.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **06/03/2024**, às **14:01hs**, e término em **27/03/2024**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 170.982,00, correspondente a **90%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UMA UNIDADE AUTONOMA CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO N° 103, PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 07**, adaptado para PNE, do condomínio PARQUE SUISSE, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, com acesso pela Estrada Santa Mônica, nº 600, contendo a área privativa n 46,60m<sup>2</sup>, área de uso comum divisão não proporcional (vaga de garagem) dede 15,50m<sup>2</sup>, área de uso comum de 28,8779m<sup>2</sup>, totalizando uma área real total de 90,9779m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003666899. Dito apartamento possui uma vaga de garagem n' 270.

**Informações do Auto de Avaliação (fls. 343):** Avaliado por oficial de justiça em 180.000,00.

**Matrícula:** 70.123 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 343 dos autos. Consta no **R.2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor do Banco do Brasil/SP. Conforme informação prestado pelo Banco do Brasil o valor do débito fiduciário corresponde a R\$ 130.931,18. **Trata-se de alienação do próprio bem imóvel** conforme estipulado em r. decisão de fls. 635/637 "Os editais e a publicidade relativa ao leilão judicial deverão deixar claro se tratar de venda do próprio bem imóvel, e não unicamente dos direitos aquisitivos atrelados a contrato de financiamento para a aquisição de imóvel com garantia de alienação fiduciária (tendo em vista que o resultado da venda servirá também para liquidação do contrato de financiamento com garantia fiduciária)."

**CONTRIBUINTE nº:** 21.132.001 (em área maior); Conforma informação prestada pela Prefeitura Municipal de Suzano às fls. 691/693, há **débitos fiscais** no valor de 2.853,58 em agosto de 2023. **DEPOSITÁRIO:** Mônica Dos Santos Gimenes e Marcos Da Silva Teixeira.

**Avaliação:** R\$ 180.000,00, em abril de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 22.253,28, em março de 2023, 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

### **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**.

**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.



Suzano/SP, 29, novembro de 2023.

**Dr. Eduardo Calvert**

Juiz de Direito