

## 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: 1006636-29.2019.8.26.0606** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO PARQUE SAMOA**, CNPJ: 23.282.081/0001-65, na pessoa do seu representante legal;

**Executados:**

- **IVANILTON LIMA DA CUNHA**, CPF: 009.193.335-83;
- **ILZA CRISTINA DOS SANTOS CUNHA**, CPF: 015.107.755-01;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP;**
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/6445-95, na pessoa do seu representante legal;

**1º Leilão**

Início em 17/06/2024, às 15:00hs, e término em 20/06/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 248.562,15, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 20/06/2024, às 15:01hs, e término em 11/07/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 149.137,29, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UMA UNIDADE AUTÔNOMA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO, CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO N. 107, PAVIMENTO TÉRREO, BLOCO 02, DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO PARQUE SAMÔA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO/SP,** situado na Rua Ruth, contendo a área privativa de 44,82m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a vaga de garagem n. 047, em área de uso comum de divisão não proporcional de 10,35m<sup>2</sup>, além de uma área de uso comum de 25,7472m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 80,9172m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,006151008. Referido edifício encontra-se construído (AV.05) em terreno descrito na matrícula n. 69.192 desta Serventia.

**Matrícula:** 75.669 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 255 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 473-484, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 302.013,49, para abril de 2023, sujeito a atualizações. Consta dos autos, a r. decisão de fls. 485-486, a qual dispõe: " Não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens dos devedores, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma. **Em relação à dívida objeto da cobrança, no**

**entanto, anoto que, por se tratar de dívida ambulatoria, ela detém preferência inclusive em relação ao crédito do credor fiduciário.** Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde que intimado o credor fiduciário, o que já foi realizado nos autos. O crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida ambulatoria. Consta também, a r. decisão de fls. 494-497, a qual dispõe que: “ **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).**” Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 137.000,00, em dezembro de 2013.

**Débito da ação:** R\$ 19.860,68, em novembro de 2021, 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**.

**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.

 Suzano, 17 de abril de 2024.

**Dr. Eduardo Calvert**

Juiz de Direito