

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

A **Dra. ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0004678-81.2019.8.26.0361** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII**, CNPJ: 74.501.198/0001-23, na pessoa de seu representante legal;

**Executado: TERUKO HASHIMOTO UONO**, CPF: 246.020.138-99;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MARIA APARECIDA LACERDA**, CPF: 152.143.068-30 (proprietária registral);
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (credor hipotecário);
- **VARA DE SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 2.582/04;

### 1º Leilão

Início em 10/02/2025, às 11:00hs, e término em 13/02/2025, às 11:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 198.108,15, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 10/02/2025, às 11:01hs, e término em 07/03/2025, às 11:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 118.864,89, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 24, SITUADO NO 3º PAVIMENTO, DO BLOCO Nº 12, DO CONDOMÍNIO DENOMINADO “PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII”, LOCALIZADO NA AVENIDA DANTE JORDÃO STOPPA, Nº 404, BAIRRO DE CESAR DE SOUZA, PERIMETRO URBANO DE MOGI DAS CRUZES/SP, contendo a área útil de 50,82m², e a área comum de 5,18m², perfazendo a área total de 56,00m², cabendo ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Corresponde ao referido apartamento a fração ideal de 0,00160256% no terreno e a fração ideal de 0,06250000% no bloco; confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com apartamento de final 3, pelo lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

## Informações do Laudo de Avaliação (fls. 189).

**Matrícula nº:** 35.375 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 150 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula. Consta no **R. 2 HIPOTECA** primeira e especial, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Consta no **R. 3 ARRESTO** derivada dos autos do processo nº 2.582/04, em trâmite na Vara de Serviço Anexo das Fazendas de Mogi das Cruzes/SP. Consta nas fls. 289-290 manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, informando que o crédito hipotecário se encontra liquidado.

**CONTRIBUINTE nº:** 1-15.046.019.012; consta nas fls. 282-287 manifestação da Fazenda Pública do Município de Mogi das Cruzes/SP e planilha de cálculo referente a **débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.075,75, em julho de 2024. **DEPOSITÁRIO:** Teruko Uono.

**Avaliação:** R\$ 190.000,00, em janeiro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 96.784,12, em novembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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 bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.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](mailto: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 arrendimento 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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 11 de dezembro de 2024.

**Dra. ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO**

Juíza de Direito