

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Larissa Boni Valieris**, MM. Juíza de Direito da 4ª 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1010742-95.2016.8.26.0361 - Cumprimento de sentença

Exequente:

- **MARIO DA SILVA GODOI**, CPF: 367.370.008-19

Executados:

- **CASA NOSSA MOGI DAS CRUZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ: 12.889.322/0001-12
- **CONSTRUTORA INMAX TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ: 04.098.202/0001-79
- **LUIZ ALEXANDRE MUCERINO**, CPF: 012.270.518-16
- **TÁCITO BARBOSA COELHO MONTEIRO FILHO**, CPF: 022.278.598-57
- **ANDRÉ GONZAGA ARANHA CAMPOS**, CPF: 921.653.978-04

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA**, pelo seu representante legal;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (credor fiduciário), CNPJ: 00.360.305/0001-04
- **CAMILA PEREIRA PENNINK DA CUNHA**, CPF: 351.083.668-50
- **1ª VARA FEDERAL DE MOGI DAS CRUZES**, Processo nº 5000937-96.2021.4.03.6133

1º Leilão

Início em 09/12/2024, às 16:30hs, e término em 13/12/2024, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 182.278,77, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 13/12/2024, às 16:31hs, e término em 14/01/2025, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 91.139,385, correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO 154, no empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA”, situado na RUA VEREADOR JOÃO AFFONSO NETTO, Nº 389. no Conjunto Habitacional Jardim Maricá, no Bairro Rodeio, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: constituído de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil 45,69 m², área comum de 22,99513 m², área total 68,6413 m², fração ideal do terreno 0,231482%, com direito ao uso de uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo, descoberto.

Laudo de Avaliação (fls. 371-385).

Matrícula: 94.913 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP (Desdobramento da Matrícula 33.790/R. 139)

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 307 dos autos. Consta na **R1**. Consta na **R.1 VENDA E COMPRA** de unidade futura (em construção) entre CASA NOSSA MOGI DAS CRUZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A vendendo para CAMILA PEREIRA PENNINK DA CUNHA. Consta na **R2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL** relacionada à R.1. Consta na **AV.03 TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA** noticiando que foi averbada conclusão parcial do empreendimento que transformou a matrícula em unidade autônoma construída e concluída.

CONTRIBUINTE nº: 41.006.021-9 (em área maior); **não foi possível apurar a existência de débitos fiscais.** **DEPOSITÁRIO:** Casa Nossa Empreendimentos Imobiliários S/A.

Avaliação: R\$ 176.465,29, em janeiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 22.461,43, em novembro de 2023 (fls. 312), 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 bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal 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, 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.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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes, 10 de outubro de 2024.

Dra. Larissa Boni Valieris

Juíza de Direito