

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP

O **Dr. Rodrigo Sette Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista/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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1004401-19.2023.8.26.0099 - Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

Exequente:

- **CONDOMINIO LOTUS PANORAMIC LIVING**, CNPJ 45.315.713/0001-82, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **ADDERE ENGENHARIA LTDA - ME**, CNPJ 03.011.454/0001-56, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA** (processo nº 0001283-86.2022.8.26.0099);
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA** (processo nº 0002037-91.2023.8.26.0099);

1º Leilão

Início em 30/07/2024, às 15:00hs, e término em 02/08/2024, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.508.410,53, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/08/2024, às 15:01hs, e término em 23/08/2024 às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 754.205,27, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, CORRESPONDENTE A UM APARTAMENTO SOB O NÚMERO 1201 (UM MIL DUZENTOS E UM), LOCALIZADO NO DÉCIMO SEGUNDO ANDAR/DÉCIMO SEGUNDO PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DENOMINADO "LOTUS PANORA- MIC LIVING", SITUADO COM FRENTE PARA A NO LADO PAR DA RUA CAPITÃO DANIEL PELUSO JUNIOR, identificado pela Prefeitura Municipal local com a numeração 324, no bairro Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, sala de estar/jantar com 32,39 m² (trinta e dois vírgula trinta e nove metros quadrados); espaço para despensa, lavabo com 2,49 m² (dois vírgula quarenta e nove metros quadrados); cozinha com 11,36 m² (onze vírgula trinta e seis metros quadrados); área de Serviço com 7,09 m² (sete vírgula nove metros quadrados); 01 (Um) W.C./Sanitário com 1,50 m² (um vírgula cinquenta metros quadrados); terraço gourmet com 17,98 m² (dezessete vírgula noventa e oito metros quadrados); área de circulação social íntima; 01 (uma) suíte com 10,38 m² (dez vírgula trinta e oito metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 3,64 m² (três vírgula sessenta e quatro metros quadrados) e terraço; 01 (uma) suíte com 15,21 m² (quinze vírgula vinte e um Adicionar sua metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 3,41 m² três vírgula quarenta e um metros quadrados) e terraço; e 01 (uma) suíte master com closet com 13,70 m²(treze vírgula sessenta e nove metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 6,13 m² (seis vírgula treze metros quadrados) e terraço, com área privativa de 173,69 m² (cento e setenta e três virgula sessenta e nove metros quadrados) e área de uso

comum de 146.2242 m² (cento e quarenta e seis vírgula dois mil duzentos e quarenta e dois metros quadrados), totalizando 319,9142 m² (trezentos e dezenove vírgula nove mil cento e quarenta e dois metros quadrados), cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 6,698%; confrontando pela frente com o Hall Social/Área de Circulação Social pelos fundos com o recuo dos fundos do Edifício, pelo lado direito como recuo lateral direito do Edifício para a Rua D. Pedro II, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o Edifício e pelo esquerdo com o recuo lateral esquerdo do Edifício de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o mesmo apartamento este com direito a utilização de 03 (três) vagas de estacionamento de veículos, em local indeterminado que localizar-se-ão no segundo subsolo ou primeiro subsolo, dependendo da ordem e do critério de escolha, a ser definido em Assembléia Geral convocada para este fim. O terreno onde se encontra a edificação que deu origem ao referido empreendimento, acima se apresenta: UM TERRENO, denominado lote 35 (trinta e cinco) da quadra A, com a Área de 780,77m² (setecentos e oitenta vírgula setenta e sete metros quadrados) localizado no lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, inserido no quarteirão formado pela Rua Capitão Daniel Peluso Júnior, Avenida Antônio Pires Pimentel, Rua José Raposo de Medeiro e Rua Dom Pedro II, no Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista Estado de São Paulo, formado pela união dos terrenos, perfeitamente caracterizado nas matrículas números 49.526, 49.527, e 49.528, desta serventia, sendo que o objeto desta peça matricial apresenta as seguintes medidas e confrontações: "tem confrontação irregular, com frente para a Rua Capitão Daniel Peluso Junior, medindo 21,39m (vinte e um metros e trinta e nove centímetros) em linha reta e mais 7,38m (sete metros e trinta e oito centímetros) em curva para a Rua Dom Pedro II, do lado direito de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o imóvel, mede 32,54m (trinta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua Dom Pedro II; do lado esquerdo mede 25,11m (vinte e cinco metros e onze centímetros), confrontando com a propriedade de Aldo de Deus Olivotti, e nos fundos mede 24,73m (vinte e quatro metros e setenta e três centímetros), confrontando com a propriedade de Alexandre Mocves Manuchaquian".

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 212-213): O condomínio conta com portaria 24h, central de ar-condicionado, sala de academia, armário de serviço, aquecimento elétrico, bicicletário, piscina, salão de festas e living. A unidade autônoma conta com 3 dormitórios, 3 suítes, 3 vagas e 4 banheiros, 3 vagas de garagem, terraço gourmet.

Matrícula: 107.430 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 192 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula. Consta, na **AV.2 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, derivada do processo nº 0001283-86.2022.8.26.0099 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista/SP.

Consta, na **AV.3 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, derivada do processo nº 0002037-91.2023.8.26.0099 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista.

CONTRIBUINTE nº 3.12.04.12.0019.0071.0000: Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 1.500.000,00 em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 364.028,93 em 17 de abril de 2024, 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 (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.

ⓘ 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.



Bragança Paulista/SP, 18 de junho de 2024.

Dr. Rodrigo Sette Carvalho

Juiz de Direito