

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

O Dr. Eduardo Calvert, MM. Juiz de Direito da 4^a 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.leilaovip.com.br, com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 1005457-26.2020.8.26.0606 1 - 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 14/04/2025, às 12:30hs, e término em 22/04/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 203.143,15, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/04/2025, às 12:31hs, e término em 14/05/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 121.885,89, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO N° 103, PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 07, adaptado para PNE, do condomínio PARQUE SUISE, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, com acesso pela Estrada Santa Mônica, nº 600, contendo a área privativa n' 46,60m², área de uso comum divisão não proporcional (vaga de garagem) dede 15,50m², área de uso comum de 28,8779m², totalizando uma área real total de 90,9779m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003666899. Dito apartamento possui uma vaga de garagem n' 270.

Informações do Laudo 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: 21.132.001.0243 (em área maior); em pesquisa realizada em janeiro de 2025, há **débitos fiscais** no valor de R\$ 6.836,32. **DEPOSITÁRIA:** Monica dos Santos Gimenes Teixeira

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

Débito da ação: R\$ 23.990,92, em dezembro 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 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 **depósito judicial**.

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 elas 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.

 Suzano/SP, 05 de março de 2025.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito