

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. **Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo**, MM. Juíz de Direito da 5ª 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: 0012931-58.2019.8.26.0361 - Cumprimento de sentença.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO MALIBU, CNPJ: 15.505.131/0001-06, na pessoa de seu representante legal;

Executado: JOÃO BATISTA CHAGAS, CPF: 289.548.018-46l;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário)

1º Leilão

Início em 19/05/2025, às 15:00hs, e término em 22/05/2025, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 204.460,17, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/05/2025, às 15:01hs, e término em 12/06/2025, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 102.230,08, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 2), SOBRE UM APARTAMENTO Nº 202, DO CONJUNTO RESIDENCIAL “SPAZIO MALIBU”, SITUADO 1º PAVIMENTO – TIPO B – BLOCO 05, LOCALIZADO NA AVENIDA LOURENÇO DE SOUZA FRANCO, VILA SANTO ÂNGELO, PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO DE JUNDIAPEBA, DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado, contém: sala de estar/jantar, área de circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço; possui área real privativa de 57.7700m² (estando nesta incluída a vaga de garagem), área real de uso comum de 29,559m², perfazendo a área real total de 87,329m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,004980842; confronta pela frente com o hall, com o apartamento nº 204 e com áreas externas do condomínio, pelo lado esquerdo com parte do apartamento nº 201 e com as áreas externas do condomínio, e, pelo lado direito e fundos com as áreas externas do condomínio. Está vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem nº 115.

Informações do Laudo de Avaliação (202):

Endereço do bem: Av. Lourenço de Souza Franco, nº 876, Apto. 202, tipo B, 1º Pavimento, Bloco 05 - Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP, 08750-530

Matrícula: 79.727 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 132/133 dos autos, bem como na **AV. 04** da matrícula. Consta na **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 208/2010, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação

fiduciária é de R\$ 60.821,76, para outubro de 2024. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: N/C; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 198.500,00 em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 56.438,10, em fevereiro 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): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento) que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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**.

Pagamento do débito ou acordo: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado (a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo, conforme decisão de fls. 437/439.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 24 de março de 2025.

Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Juiz de Direito