

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

O Dr. Eduardo Calvert, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 1008383-43.2021.8.26.0606 – Despesas Condominiais

Exequente:

- **CONDOMÍNIO JARDIM DAS CAMELIAS**, CNPJ: 41.309.005/0001-88, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **DENILSON DE ARAUJO EVANGELISTA**, CPF: 118.572.536-98;
- **GABRIELA ANDRADE DE OLIVEIRA**, CPF: 409.595.538-43;

Interessados:

- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF** (credora fiduciária);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO/SP**;

1º Leilão

Início em 08/04/2025, às 11:30hs, e término em 11/04/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 236.048,75, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 11/04/2025, às 11:31hs, e término em 09/05/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 141.629,25, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO, CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO Nº 04 TIPO PNE, PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 03, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO JARDIM DAS CAMÉLIAS, com acesso pela Estrada Sueo Haguihara, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, contendo a área privativa de 41,740m², área comum de 49,471m², já incluída a área correspondente à 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 91,211m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade de 0,0026040 e a uma fração ideal no solo de 0,002604. Referido edifício encontra-se em construção em terreno descrito na Matrícula nº 83.107 desta Serventia. **Informações do Laudo de Avaliação (R. 04).**

Matrícula: 88.957 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 234. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, de Denilson de Araujo Evangelista e sua mulher Gabriela Andrade de Oliveira para a Caixa Econômica Federal – CEF, para garantia da dívida no valor de R\$ 96.321,00. Consta às fls. 317/319 valor da dívida atualizada da Alienação Fiduciária para abril de 2024. Consta, às fls. 320/323, decisão para a venda do imóvel como um todo e não só dos direitos aquisitivos.

CONTRIBUINTE: 27.041.004; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Gabriela Andrade de Oliveira, CPF: 409.595.538-43 e Denilson de Araújo Evangelista, CPF: 118.572.536-98.

Avaliação: R\$ 169.300,00, em fevereiro de 2019.

Débito da ação: R\$ 2.186,61, em dezembro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Suzano/SP, 20 de fevereiro de 2025.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito