

## 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP

O Dr. **Eduardo Calvert**, MM. Juiz de Direito da 4<sup>a</sup> 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](http://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 N° 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 41,740m<sup>2</sup>, área comum de 49,471m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente à 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 91,211m<sup>2</sup>, 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

### 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](http://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.

① **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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### ① 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