

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: 0006235-13.2020.8.26.0606 – Cumprimento de Sentença – Condomínio

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DOS MANACÁS, CNPJ: 11.167.973/0001-36 na pessoa de seu representante legal.

Executado: ROBERTO NATALE ABDALLA FERRAZ, CPF: 296.675.448-69

Interessados:

- **TATIANE RACHID DOMINGUES FERRAZ**, CPF: N/C (cônjuge);
- **CONSTRUTIVA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**;
- **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE TINTAS FERRAZ LTDA**, na pessoa do administrador judicial da falência.
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO/SP**

1º Leilão

Início em 08/04/2025, às 12:00hs, e término em 11/04/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 817.756,42, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2024.

2º Leilão

Início em 11/04/2025, às 12:01hs, e término em 09/05/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 408.878,21, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS ATRELADOS A CONTRATO DE PERMUTA SOBRE O IMÓVEL: UMA CASA ASSOBRADADA SOB Nº 15 INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RECANTO DOS MANACÁS, situado na Avenida Manoel Casanova, nº 1000, Bairro do Guaió, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrita e caracterizada: De quem da Avenida Manoel Casanova olha para o empreendimento, está situada à esquerda e confronta pela frente com a via de acesso ao condomínio, do lado esquerdo de quem da via de acesso olha para o imóvel confronta com a casa 14, do lado direito com a casa 16 e pelos fundos com a divisa do terreno de Yuwao Katsuura, com a área real privativa de 281,40m², área real comum de 119,40m², área real total de 400,80m², e fração ideal no terreno de 0,022481 ou 2,2482%; contendo no andar térreo sala de tv, sala de jantar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, lavabo, WC, depósito, garagem descoberta para veículos e escada de acesso ao pavimento superior; e no andar superior 4 dormitórios, 3 banheiros, 1 terraço e escada de acesso ao pavimento inferior; possuindo 03 vagas de estacionamento localizadas à frente da referida casa.

Depositário: Condomínio Residencial Recanto Dos Manacás, CNPJ nº 11.167.973/0001-36.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 257): A residência é caracterizada pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos: Assoalho de madeira nos dormitórios e cerâmica comum nas demais áreas;
- Paredes: Pintura sobre massa corrida ou gesso e azulejo até o teto nas áreas molhadas;
- Forros: pintura sobre massa corrida no próprio gesso;
- Instalações hidráulicas: Completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, dispondo de aquecedor;
- Instalações elétricas: Completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuições básicas de pontos de luz e tomadas;
- Esquadrias: Madeira e alumínio de padrão comercial;

• Cobertura: Telhas convencionais de barro estruturadas com madeira.

Matrícula: 61.502 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 159 dos autos.

CONTRIBUINTE nº: 25.135.001; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes;

Avaliação: R\$ 790.000,00, em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 165.000,00, em setembro de 2023, 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 prego 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 arrendimento 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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Suzano/SP, 20 de fevereiro de 2025.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito