



1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP n° 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO n°: 1001625-41.2020.8.26.0361- Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA II, CNPJ: 26.408.043/0001-02, na pessoa do seu representante legal;

EXECUTADO: DANIELA COTRIN ALVES, CPF: 334.970.188-48;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ 03.190.167/0001-

50, na pessoa do seu representante legal, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 (**credor fiduciário**);

1º LEILÃO: Início em **16/09/2024**, às **15:00hs**, e término em **19/09/2024**, às **15:00hs. LANCE MÍNIMO: R\$ 76.180,92**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **19/09/2024**, às **15:01hs**, e término em **10/10/2024**, às **15:00hs. LANCE MÍNIMO: R\$ 45.708,55**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br

www.leilaovip.com.br



DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.04) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 504, LOCALIZADA NO 4º PAVIMENTO, DO BLOCO "H", DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA II", SITUADO NA AVENIDA PREFEITO MAURILIO SOUZA LEITE FILHO, Nº 757, VILA LUZITÂNIA, BAIRRO SÃO JOÃO DE CAPUTERA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, com as seguintes características: sala, banheiro, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios; área privativa principal de 48,77m², área de uso comum de 53,908m², área real total de 102.678m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333; confronta pela frente com o hall do pavimento, pelo lado direito com apartamento de final "2", pelo lado esquerdo e fundos com a área verde do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém, de conformidade com a disponibilidade destas na ocasião da guarda de veículo (ordem de chegada).

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 552-571): O imóvel encontra-se distante à 6,7 quilômetros do Centro da Cidade de Mogi das Cruzes e a 48 quilômetros da Cidade de Bertioga (Litoral Norte de São Paulo), localizando-se o imóvel em local periférico desta Cidade. O Condomínio Apoema II foi implantado através do Programa Governamental "Minha Casa, Minha Vida", contando com 300 (trezentas) unidades habitacionais, possuindo cada unidade 2 (dois) dormitórios, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, área de serviço e banheiro. Todas as unidades possuem 48,77m² de área privativa. O empreendimento possui salão de festas, estacionamento e playground.

Matrícula: 88.604 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 516 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Consta dos autos, fls. 536, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 11.819,06, para agosto de 2023. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**



CONTRIBUINTE n°: 47.003.031.000-8 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPÓSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 73.523,21, em novembro de 2023.

Débito da ação: **R\$ 11.994,70**, em outubro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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 devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c)**

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br

www.leilaovip.com.br



PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro 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**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes, 16 de agosto de 2024.



Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br

www.leilaovip.com.br