

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 1017299-30.2018.8.26.0361 – Despesas Condominiais

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL AZALÉIA, CNPJ: 14.777.752/0001-78, na pessoa do seu representante legal.

Executado: ANDREIA DOS SANTOS, CPF: 254.280.088-06.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, administrado por Caixa Econômica Federal, na pessoa do seu representante legal (**credora fiduciária**)

1º Leilão

Início em 11/11/2024, às 15:00hs, e término em 14/11/2024, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: R\$ 81.139,69, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 14/11/2024, às 15:01hs, e término em 05/12/2024, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 48.683,82, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 04) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO OU TÉRREO, DO BLOCO 7, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA”, SITUADO NA RUA PROFETA JONAS Nº 225, VILA MELCHIZEDEC, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço, com uma área de uso privativo de 45,15m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,62895m², área total real de 51,77895m², fração ideal de 0,007062, correspondente em metros quadrados por apartamento em 61,44723882; confronta pela frente com a área comum externa do condômino e hall, pelo lado esquerdo com a área comum externa do condomínio e pelos fundos com o apartamento nº 12. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, conforme consta na AV. 05.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 184/218): Apartamento composto por uma sala, uma cozinha, uma área de serviços, dois dormitórios, um WC e uma vaga de garagem indeterminada. Estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes. Empreendimento composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos e circulação vertical através de escadas. Idade aparente de 8 anos.

Matrícula: 73.952 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 267 dos autos. Consta, no **R. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, cujo débito, para março de 2020, é de R\$ 52.165,29 (fls. 332/343). Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante

CONTRIBUINTE n°: N/C, não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 60.752,00, em outubro de 2019.

Débito da ação: R\$ 29.159,57, em agosto de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação. Obrigações e débito.

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 móvel, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças, 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 pela MM. Juíza.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Mogi das Cruzes/SP, 12 de setembro de 2024.

Dr. CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO

Juiz de Direito