

## 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo** MM. Juiz de Direito da 5ª 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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0001642-36.2016.8.26.0361** - Cumprimento de sentença

### **Exequente:**

- **ERNESTINO NOVAIS DE SOUZA**, CPF: 230.928.585-49;
- **NEUSA PEREIRA DA SILVA**, CPF: 400.101.985-04;

### **Executado:**

- **MANZITERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**, CNPJ 50.133.941/0001-71, por seu representante legal;

### **Interessados:**

- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES – SP**;
- **SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 4932/96;
- **LOTESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/CGC: 51.011.732/0001-18;

**1º Leilão**

Início em 16/07/2024, às 15:00hs, e término em 19/07/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 271.451,87 atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 19/07/2024, às 15:01hs, e término em 09/08/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 135.725,94 correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**LOTE DE TERRENO SOB N.º. 19 (DEZENOVE), DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL ITAPETI**, perímetro urbano de Mogi das Cruzes/SP, medindo 12,00m de frente para a rua 06; lado direito da frente aos fundos de quem da Rua 06 olha para o terreno, mede 27,00m, confrontando com o lote 20; lado esquerdo da frente aos fundos de quem da rua 06 olha para o terreno mede 27,00m, confrontando com o lote 18; 324 e finalmente nos fundos mede 12,00m, confrontando com o lote 28; perfazendo uma área total de 324,00m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 175-187):** Terreno sem benfeitorias, apresentando topografia acidentada com aclive acentuado no sentido dos fundos do lote. Dimensões: 12 x 27 = 324 m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 22.744 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 124 dos autos e na **AV. 6** da matrícula. Consta no **R.2 PENHORA** derivada dos autos nº 4932/96, Execução Fiscal, movida pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes contra LOTESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em tramite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **CONTRIBUINTE nº: 40.010.037-5. (AV 04).** Foi identificado débito fiscal no valor de R\$ 4.191,25 em pesquisa realizada em maio de 2024.

**DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem, fl. 124.

**Avaliação:** R\$ 264.900,00 atualizados até setembro de 2023, conforme decisão de fls. 202-203.

**Débito da ação:** R\$ 37.184,63, em fevereiro de 2022, 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 imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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](mailto: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**.

Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo.

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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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.



Mogi das Cruzes/SP, 14 de maio de 2024.

**Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo**

Juiz de Direito