

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP

O **Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/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: 1000681-95.2020.8.26.0116 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: CONDOMÍNIO ALPENBURG, CNPJ: 60.133.899/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

Executado:

- **LEANDRO MARTINS SUGIMOTO**, CPF: 162.661.478-40;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP;**

1º Leilão

Início em 03/12/2024, às 16:00hs, e término em 06/12/2024, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.006.752,77, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/12/2024, às 16:01hs, e término em 13/01/2025, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 604.051,67, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS ORIUNDOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UM TERRENO, DEN. LOTE F-I, CHALET N° 01 – ANTIGO LOTE F-REMANESCENTE – UNIDADE 001 DO CONDOMÍNIO ALPENBURG – AL. ÁGUA MARINHA, SEM N° – LOT. VILA SILVIA, BAIRRO HOMEM MORTO CAMPOS DO JORDÃO, CHALET N° 01 COM ÁREA PRIVATIVA DE 311,33M², ÁREA COMUM DE 69,045MS², ÁREA TOTAL DE 380,375MS², fração ideal do terreno de 7,3670% ou 1.105,05ms², com área do terreno de uso exclusivo de 876,00ms²

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 516-526): O pavimento térreo é constituído por sala/cozinha, lavabo, sacada e lavanderia. O primeiro pavimento inferior (menos 1) tem uma sala, adega e três suítes. O segundo pavimento inferior (menos 2) tem duas suítes e um depósito. Não há registro ou averbação de “Habite-se” da construção avaliada no fólio da matrícula e não há informação se o projeto foi licenciado pela prefeitura. É provável que a área da construção aqui utilizada para os cálculos não corresponda à área real existente, porém, a confirmação desse fato depende de levantamento topográfico cadastral. A propriedade localiza-se em “ZR-4 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade – zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego”.

Matrículas: 15.741 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 276/277.

CONTRIBUINTE: Cadastro 51.625.721.0001-28, não foi possível consulta de débitos fiscais com o cadastro informado na matrícula, sendo ônus do arrematante a busca perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Leandro Martins Sugimoto.

Avaliação: R\$ 998.449,33, em maio de 2024, fls. 525.

Débito da ação: R\$ 49.014,65, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 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**.

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 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.

ⓘ 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.



Campos do Jordão/SP, 4 de outubro de 2024.

Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho

Juiz de Direito