

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: 1012966-59.2023.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: BANCO SANTANDER BRASIL S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **CX COSMETICOS LTDA A**, CNPJ: 30.732.930/0001-09, na pessoa do seu representante legal;
- **CAROLINE FERREIRA PESSOA**, CPF: 432.716.238-80;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP;**

1º Leilão

Início em 03/02/2025, às 15:30hs, e término em 06/02/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 417.593,66, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/02/2025, às 15:31hs, e término em 27/02/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 208.796,83, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

Descrição do Bem

UM TERRENO CONSTITUÍDO PELA METADE DO LOTE 10, DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM LEBLON, SITUADO NO BAIRRO DO RAFFO, PERÍMETRO URBANO DESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO/SP, assim descrito e caracterizado: Mede 6,00ms de frente para a Rua João Américo Galleti, 25,00ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua o olha, onde confronta com o lote 09, 25,00ms do lado esquerdo, onde confronta com a outra metade do lote 10 e 6,00ms nos fundos, onde confronta com parte do lote 15, encerrando a área de 150,00m².

Matrícula: 74.455 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 210/211 dos autos, bem como na **AV. 3** da matrícula. Consta na **AV. 2 DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO**, derivada dos autos n. 1012966-59.2023.8.26.0361 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE nº: 77.006.010; em pesquisa realizada em novembro de 2024, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** Caroline Ferreira Pessoa.

Avaliação: R\$ 413.079,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 263.339,29, em outubro de 2024, 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 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.



Mogi das Cruzes/SP, 02 de dezembro de 2024.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito