

### 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Fabricio Henrique Canelas**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0010402-32.2020.8.26.0361** – Despesas condominiais.

**Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM ARUÃ ECO PARK**, CNPJ: 01.865.238/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: W. J. DA SILVA NASCIMENTO PROMOÇÃO DE VENDAS-ME**, CNPJ: 27.145.478/0001-66, na pessoa do seu representante legal;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** CNPJ: 00.743.247/0001-06, na pessoa do seu representante legal (**proprietária registral e promitente vendedora**);
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1011029-14.2023.8.26.0361;

**1º Leilão**

Início em **05/05/2025**, às **14:00hs**, e término em **08/05/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 466.763,79**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **08/05/2025**, às **14:01hs**, e término em **29/05/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 326.734,59**, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA (FLS. 65/83) SOBRE UM LOTE DE TERRENO SOB N° 04 DA QUADRA N° 13, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL PARQUE DOS LAGOS", PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA, NO IMÓVEL DENOMINADO FAZENDA CACHOEIRA**, e que assim se descreve: Faz frente para Avenida 2 onde mede 12,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada avenida olha para o terreno mede 30,00m do lado direito, 30,00m do lado esquerdo 12,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 03, à esquerda com o lote 05 e aos fundos com parte da Área Institucional, perfazendo uma superfície total de 360,00m<sup>2</sup>.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 169/193):** O imóvel está localizado no Loteamento denominado "Residencial Parque dos Lagos", local conhecido como Condomínio Residencial Aruã Eco Park Lagos, a região é de média a alta densidade de ocupação, condomínio residencial próximo a outros condomínios residenciais, centros comerciais e escola. O condomínio onde está localizado o imóvel está próximo ao acesso entre as cidades de Mogi das Cruzes, Suzano e Arujá. No local foi constatada a existência de construção iniciada sobre o lote avaliando, no entanto de acordo com o informado local, esta obra encontra-se abandonada desde 2021, aproximadamente.

**Matrícula:** 48.670 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 88 dos autos. Consta, na **AV.05, RESTRIÇÕES** de ordem específica para o loteamento e incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula, devidamente descritas na referida averbação. Consta dos autos, fls. 65/83, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** firmado entre a proprietária registral e o executado, tendo por objeto o imóvel descrito na matrícula supra. Consta dos autos, fls. 144/145, a informação da promitente vendedora informando a **existência de débitos relativos ao instrumento particular mencionado, cuja valor para quitação total do contrato é de R\$ 585.295,13, atualizados até 17/05/2024**, bem como noticiando a existência de interpelação judicial para constituição em mora do executado, em trâmite nos autos n. 1011029-14.2023.8.26.0361 da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Compete ao arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes. **Débitos condominiais/associativos:** a apurar.

**CONTRIBUINTE nº: 38.164.004-7 (AV.06);** Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 450.000,00, em junho de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 37.116,46, em junho de 2021, 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](http://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.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

**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](http://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, 19 de março de 2025.

**Dr. Fabricio Henrique Canelas,**

Juiz de Direito