



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912, Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0008794-62.2021.8.26.0361**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Marcio Aparecido Ferreira de Castro**
 Executado: **Alessandra Machado**

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da requerida **ALESSANDRA MACHADO** (CPF: 264.884.228-47), seu cônjuge, se casada for, da promitente vendedora **ANTARES PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 02.721.032/0001-01), bem como dos credores **ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETE** (CNPJ: 11.109.566/0001-72), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88), e demais interessados, expedido na Ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0008794-62.2021.8.26.0361 – Ordem nº 2968/2017**, em trâmite na **2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Mogi das Cruzes/SP**, requerida por **MARCIO APARECIDO FERREIRA DE CASTRO** (CPF: 186.113.158-55).

O Dr. Robson Barbosa Lima, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Imóvel: Real Park Tietê - Mogi das Cruzes, Lote nº 13, Quadra nº 36, com a área 150,000 m², com as seguintes dimensões enunciativas: É um terreno retangular, mede na frente para a Rua 25 7,50 metros, nos fundos mede 7,50 metros para o lote 26, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 20,00 metros, confrontando com o lote 14, do outro lado mede 20,00 metros, confrontando com o lote 12, a área deste terreno é de 150,00 m². (Descrição Conforme Contrato de Compra e Venda as fls. 24/26 dos autos). Contribuinte nº 36.037.013.000.3 (Conforme fls. 57 dos autos). Matrícula Mãe nº 50.816 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 126/144, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Pedro Flor, 338, lote 13, quadra 36, Condomínio Real Park Tietê, Jundiapéba, CEP: 08752-620 - Mogi das Cruzes/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um imóvel residencial com a área construída de 97,95 m². A Casa é composta de sala, cozinha, dormitório, banheiro, área serviço e churrasqueira. Trata-se de Casa de Padrão simples, que possui a idade útil de 70 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. OBS¹: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 180,10 e Dívida Ativa no valor de R\$ 10.419,19, totalizando R\$ 10.599,29 (até 18/04/2024).

OBS²: Conforme constam as fls. 307/315, sobre o referido imóvel constam débitos condominiais, que totaliza o montante de R\$ 37.126,39 (atualizada até 16/03/2023). Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS⁴: Conforme constam as fls. 357/358, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 1521315-62.2021.8.26.0361, em trâmite perante Vara da Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, tendo como autora Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 473.609,56 (abril/2024 - Conforme Cálculo de 502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912, Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - **VISITAÇÃO**: Não há visitação.

4 - **DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 18/06/2024 às 10h30min, e termina em 21/06/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 21/06/2024 às 10h31min, e termina em 05/08/2024 às 10h30min.

5 - **OBSERVAÇÃO**: Trata-se de alienação judicial de coisa comum, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.

6 - **CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

8 - **DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Cândido Xavier de Almeida Souza, 159, Vila Partênio - CEP 08780-912, Fone: (11) 4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL

- Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

- Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no ue se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - DA FRAUDE

- Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

- Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

- Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a requerida ALESSANDRA MACHADO, seu cônjuge, se casada for, a promitente vendedora ANTARES PARTICIPAÇÕES LTDA., bem como os credores ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL REAL PARK TIETE, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Mogi das Cruzes, aos 29 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**