



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE MOGI-MIRIM**

**FORO DE MOGI MIRIM**

**4ª VARA**

Rua Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, Saúde - CEP

13800-221, Fone: (19)3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:

mojimirim4@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: **1004194-43.2019.8.26.0363**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Parque Residencial Jardim Nazareth**  
 Executado: **Maria Edoviges da Silva e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU MARIA EDOVIGES DA SILVA E OUTRO, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM NAZARETH em face de MARIA EDOVIGES DA SILVA E OUTRO, PROCESSO Nº 1004194-43.2019.8.26.0363**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara, do Foro de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, Dr(a). FABIANA GARCIA GARIBALDI, na forma da Lei, etc.

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada MARIA EDOVIGES DA SILVA (CPF: 137.312.328-12), seu cônjuge, se casada for, do coproprietário JOÃO VITOR DA SILVA (CPF: 441.345.686-68), seu cônjuge, se casado for, da credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (CNPJ: 04.527.335/0001-13), bem como da credora SÔNIA REGINA LOPES (CPF: 168.471.898-86), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), Processo nº 1004194-43.2019.8.26.0363 – Ordem nº 1523/2019, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP, requerida por CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM NAZARETH (CNPJ: 00.871.325/0001-40). A Dra. Adriana Barrea, MM. Juíza 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - A unidade habitacional sob nº 402, situada no 4º pavimento do bloco 1-A, quadra 01, do Conjunto habitacional Parque Residencial Jardim Nazareth, situado na Rua Benedito da Cunha Campos, sob nº 535, em Mogi Mirim/SP, com as seguintes características: área útil 45,888050 m², área comum: 5,315925 m², área total: 51,203975 m², fração ideal no terreno (com área de 58.722,10 m²) - 0,00122550 m², fração ideal no bloco: 0,06250000 m², confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento olhar para a porta da entrada da unidade, pela frente, com a área comum do condomínio, hall de entrada e escadaria de acesso aos pavimentos, pelo lado direito, com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 1, e pelo fundo, com área comum do condomínio: - com direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Contribuinte nº 51.52.43.1678.14. Matrícula nº 49.157 do CRI de Mogi Mirim/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 49157, conforme Av. 01 (10/04/1996) e R. 04 (10/04/1996), HIPOTECA em favor da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE MOGI-MIRIM**

**FORO DE MOGI MIRIM**

**4ª VARA**

Rua Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, Saúde - CEP

13800-221, Fone: (19)3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:

mojimirim4@tjsp.jus.br

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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av. 05 (24/11/2017), PENHORA em favor de SÔNIA REGINA LOPES, Processo nº 0008551-98.2010.8.26.0363, 1ª Vara Judicial da Comarca de Mogi Mirim/SP. Av. 06 (10/09/2021), PENHORA EXEQUENDA. OBS: Conforme constam as fls. 370/371, a credora hipotecária Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 457.423,46 (atualizado até 02/06/2023). 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 159.646,81 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 57.393,33 (março/2024 - Conforme fls. 436/459 dos autos). 4 - VISITAÇÃO: Não há visitação. **5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/07/2024 às 11h00min, e termina em 12/07/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 12/07/2024 às 11h01min, e termina em 01/08/2024 às 11h00min.** 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 DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). 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,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE MOGI-MIRIM**

**FORO DE MOGI MIRIM**

**4ª VARA**

Rua Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, Saúde - CEP

13800-221, Fone: (19)3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:

mojimirim4@tjsp.jus.br

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

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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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](http://www.portalzuk.com.br). 14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Mogi Mirim, aos 17 de junho de 2024.

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