



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@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: **0006413-18.2020.8.26.0361**
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Associação de Moradores do Condomínio Bosques de São Francisco**
Executado: **Habitat Cooperativa Habitacional**

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL E PARA INTIMAÇÃO DO REQUERIDO HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL (CNPJ: 02.244.072/0001-00), credores ADILSON FIRMINO DE LIMA (CPF: 089.XXX.XXX-XX), JOSE SILVINO ALVES (CPF: 195.XXX.XXX-XX), SUELI APARECIDA VITAL DA SILVA (CPF: 296.XXX.XXX-XX), FLAVIANA MARTINS MORENO (CPF: 292.XXX.XXX-XX), DIEGO LOPES ALVARENGA MOREIRA (CPF: 304.XXX.XXX-XX), terceira interessada MELANIE GONÇALVES FELIX (CPF: 066.XXX.XXX-XX), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo n.º 0006413-18.2020.8.26.0361, em trâmite na 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO BOSQUES DE SÃO FRANCISCO (CNPJ: 25.274.730/0001-01).**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, do Foro de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Dr(a). Ana Carmem de Souza Silva, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, 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 SOBRE A PROPRIEDADE - UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 44.193,00 ms2., ou 4,41 ms2., com várias benfeitorias, situada no Sítio Dentista, perímetro urbano, ex-rural desta cidade, com frente para a Avenida Kaoru Hiramatsu, Bairro da Porteira Preta, com as seguintes características, metragens e confrontações: tem início no marco "O", cravado na margem da Avenida Kaoru Hiramatsu e onde divide com terras do Bunkyo-Associação Cultural de Mogi das Cruzes; daí segue em rumo 35°17 S.E, a 262,00 ms. pela referida Avenida Kaoru Hiramatsu, até o marco "1", cravado no centro do caminho de entrada a esta propriedade; daí segue ainda pela Avenida Kaoru Hiramatsu, em rumo 74°42 S.E, à 85,00 ms. até o marco "2", cravado junto ao Mourão de pedra: daí deflete a direita e segue cerca de arame farpado e rumo 20°47'S.W. a 127,00 ms. até marco "3", cravado junto confrontando do marco "2" ao "3", com as terras de Magterra Transportes e Terraplanagens Ltda, deste ponto segue rumo 21°29'S.W à 84,00 ms. até o marco "4", cravado junto ao marco de pedra na margem do caminho Municipal, confrontando do marco ao "4", "3" com as terras de Tak Ren Huang e sua**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento: das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

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

mulher: daí deflete a direita e segue em rumo 52° 56' o caminho Municipal na distância de 444,00 ms. até o marco "8", cravado na mesma margem do caminho, daí deflete à direita e segue em rumo 52°56' N.E. à 66,00 ms. até o ponto de partida, confrontando com Bunkyo Associação Cultural de Mogi das Cruzes. Contribuinte nº 47.004.023.0002 (AV.23). Matrícula nº 46.207 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 46207, conforme AV. 08 (07/06/2017), Penhora do imóvel, Processo nº 0124682-15.2009.8.26.0001, 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana. AV.11 (17/09/2018), Existência de ação, Processo nº 1010895-94.2017.8.26.0361, 1ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes. AV.12 (14/04/2019), Penhora do imóvel, Processo nº 1002181-27.2017.5.02.0374, 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes. AV.13 (08/08/2019), Indisponibilidade do bem, Processo nº 1000867-11.2016.5.02.0009, 9ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV.16 (25/09/2021), Penhora de parte ideal do imóvel, Processo nº 0010426-65.2017.8.26.0361, 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Mogi das Cruzes. av.18 (25/11/2021), Penhora do imóvel, Processo nº 1024922-76.2015.8.26.0224-01, 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos. AV.19 (24/07/2023), Penhora do imóvel, Processo nº 0003786-41.2020.8.26.0361, 5ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes. AV.21 (22/02/2024), Penhora do imóvel, Processo nº 1002411-61.2015.8.26.0361/01. AV. 22 (21/05/2024), Indisponibilidade do bem, Processo nº 1001304-69.2023.5.02.0021, 21ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV.24 (25/03/2024), Arrematação de parte ideal do imóvel por Melanie Gonçalves Felix (CPF.066.XXX.XXX-XX), Processo nº 0000219-02.2020.8.26.0361, 5ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes. **Obs.: Está sendo levado a leilão somente parte do imóvel, constituídos pelos lotes: 158, 159, 160 e 161 - Matrícula 46.207 (área maior) do 2º CRI de Mogi das Cruzes.** **Obs.:** Conforme fls. 385, foi anotada penhora no rosto dos autos, processo nº 0006997-51.2021.8.26.0361, no valor de R\$ 42.893,46, em favor de Rodolfo Keiti Amaral Onishi, para mês/ano. **Obs.:** Conforme laudo de avaliação às fls. 356-370, cada terreno, possui área de 84,00 m². **Obs.:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante. **VISITAÇÃO:** Não há visitação. **2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 66.888,75 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 112.245,45 (março/2021). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/11/2024 às 11h20min, e termina em 11/11/2024 às 11h20min; 2ª Praça começa em 11/11/2024 às 11h21min, e termina em 02/12/2024 às 11h20min. 5 - 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). **6 - PAGAMENTO -** O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

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

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). **7 - 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. **8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 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 do leiloeiro, 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. Conforme fls. 387/390, em caso de pagamento do débito ou acordo após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo. **9 - 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. **10 - 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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. **11 - 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1fam@tjsp.jus.br

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

oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. **12 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br. **13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. **14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Fica o requerido HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL, bem como os credores ADILSON FIRMINO DE LIMA, JOSE SILVINO ALVES, SUELI APARECIDA VITAL DA SILVA, FLAVIANA MARTINS MORENO, DIEGO LOPES ALVARENGA MOREIRA, terceiro(a) interessado MELANIE GONÇALVES FELIX, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/09/2022. 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 17 de setembro de 2024.

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