



**5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – ESTADO DE SÃO PAULO**

**EDITAL DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA** de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **EDUARDO DE FREITAS TIAGO** e demais interessados, expedido nos autos da **AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, proposta pela exequente do processo.

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito GUSTAVO ALEXANDRE DA CÂMARA LEAL BELLUZZO, da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS** ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO LOTEAMENTO REAL PARK MOGI em face de EDUARDO DE FREITAS TIAGO**, processo nº 0015454-19.2014.8.26.0361 que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com a regras a seguir expostas:

**DA PRAÇA:** A primeira praça terá início no **dia 10/11/2017 às 11:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior à importância de avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da primeira praça, a segunda praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se dia **13/11/2017 às 11:00 horas** e se encerrará no **dia 11/12/2017, às 11:00 horas (horário de Brasília)**.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal <http://www.sumareleiloes.com.br/> e será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM:** Na primeira praça, o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor de avaliação judicial, conforme Laudo de Avaliação realizado em agosto de 2016, no valor de R\$ 1.006.262,24 (um milhão e seis mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos), descritos abaixo, que deverá ser **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Na segunda praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação judicial, nos termos do artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009. Caso o maior lance ofertado seja inferior ao valor da avaliação, o mesmo será submetido à apreciação do MM. Juízo

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor. **a) A**



**VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance. Alternativamente, poderá o arrematante pagar, ao leiloeiro, o valor mínimo equivalente a 25% do valor da arrematação, devendo pagar o valor remanescente no prazo máximo de 15 dias, cujo montante deverá ser garantido, no ato do leilão, por fiança/caução bancária em valor equivalente ou maior que o montante a ser garantido. Nesta hipótese, o valor a ser pago, em uma única parcela, no prazo máximo de 15 dias, deverá ser quitado mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo a que se refere o bem arrematado. Deixando o arrematante de depositar o valor remanescente no prazo de 15 dias, será imposta a penalidade prevista no *art. 897 do Código de Processo Civil*, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei ou no presente edital. **b) PARCELADO:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (*vinte e cinco*) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (*trinta*) parcelas (*art. 895, §1º do Código de Processo Civil*) iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (*trinta*) dias da data da arrematação. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (*conforme art. 895 §4º do Código de Processo Civil*). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, pela média do INPC+IGP-DI (*pro rata die*), devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o r. juízo poderá condicionar a entregar dos(s) bem(ns) à quitação de todas as parcelas. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **É de responsabilidade do Arrematante a impressão e confecção das guias judiciais referente aos pagamentos parcelados.**

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, adjudicação, remição e acordo serão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação do bem.



**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à transferência dos imóveis, tais como recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e, ainda, dívidas relativas ao condomínio, resguardada a possibilidade de ação regressiva contra o devedor principal, perante o Órgão competente.

**DÍVIDAS E ÔNUS:** Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, Súnicio do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (*inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores extrajudiciais*) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais, e o valor da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. A venda dos bens imóveis será sempre considerada *ad corpus*, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do(s) bem(ns) do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do(s) bem(ns), caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do(s) bem(ns) arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do(s) bem(ns) junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do(s) bem(ns), inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. *Art. 889, parágrafo único do Código de Processo Civil. Ficam,*



desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJ/SP e o "caput" do art. 335 do Código Penal. A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**DA RELAÇÃO DOS BENS:** Imóvel registrado na matrícula 73.655 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, sendo um lote de terreno localizado à Rua Adelino de Arruda Câmara, nº 25, lote 26 da Quadra 20, Residencial Real Park Mogi, município de Mogi das Cruzes/SP, trata-se de uma casa de 263,82m<sup>2</sup> de área construída, área total do terreno de 290,00m<sup>2</sup>, constituída de 02 pavimentos, estacionamento coberto com 02 vagas, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 sala de TV, 01 hometeather, 04 quartos, 03 suítes, sendo 01 suíte máster com closet e banheira, todos em piso de madeira, bem como 03 banheiros sociais, sótão, 01 lavabo, 01 cozinha americana, 01 área de serviço, 01 churrasqueira, 01 banheiro auxiliar. Imóveis que será vendido em condição "ad corpus". **DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** A matrícula do imóvel deverá ser analisado pelos interessados antes da arrematação. Nos termos do artigo 889, I, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio do fórum no local de costume. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** avaliado em R\$ 1.006.262,24 (um milhão e seis mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos), em agosto de 2016, valores estes que deverão ser **atualizados até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Nada mais.

---

GUSTAVO ALEXANDRE DA CÂMARA LEAL BELLUZZO  
Juiz de Direito