

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0002416-03.2019.8.26.0348](#) - Cumprimento de sentença.  
**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO RESERVA LAGO DO CEDRO** - CNPJ 26.501.432/0001-70.  
**EXECUTADO:** **LUIS FERNANDO RADA SANTOS** - CPF 385.988.968-02.  
**INTERESSADOS:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CNPJ 00.360.305/0001-04;  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ** - CNPJ 46.522.959/0001-98;  
**PROCESSO Nº 1003817-54.2018.8.26.0348** - 5ª Vara Cível de Mauá.

**LEILÃO ÚNICO:** início em **12/03/2024**, às **10h40min** e encerramento às **11h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UM APARTAMENTO 704 DA RESERVA LAGO DO CEDRO**, situado na Rua Rubens Pedro, 615, perímetro urbano, localizado no sétimo pavimento, contém sala, cozinha/área de serviço, 2 dormitório e banho ; possui área real total de 90,3130m<sup>2</sup>, sendo 44,0700m<sup>2</sup> de área real privativa, 10,3500m<sup>2</sup> de área de propriedade comum e divisão não proporcional referente à vaga de garagem de nº 52, e 35,8930m<sup>2</sup> de área real de propriedade comum e divisão proporcional, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,009256318; estando o observador postado, quem da circulação interna do respectivo pavimento, olha para a entrada do apartamento, confronta pela frente, com a circulação interna do pavimento, pelo lado direito com parte do apartamento nº 702 e com as áreas externas do condomínio, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 706 e áreas externas do condomínio e fundos com as áreas externas do condomínio. **CONTRIBUINTE:** 14.063.090 (área maior). **MATRÍCULA:** 64.007, do CRI de Mauá/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Rubens Pedro, 615, Apto 704, Parque São Vicente, Mauá, SP, CEP 09371-065. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

**AValiação:** R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais), em setembro de 2022.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 18.223,35 (dezoito mil, duzentos e vinte e três reais e trinta e cinco centavos), em junho de 2020 (fls. 51/52), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e ERICK SOARES HAMMOUD TELES, inscrito na JUCESP sob o nº 1.197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**I.II - DIREITO DE PREFERÊNCIA:** tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

**II - ÔNUS:** a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 67/69 dos autos do processo em epígrafe e na AV. 3 (03/11/2021) da matrícula nº 64.007 do CRI de Mauá, SP. Constam ainda na referida matrícula: AV. 1 (05/07/2016): ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida inicial de R\$ 113.763,00 (cento e treze mil, setecentos e sessenta e quinhentos reais); AV. 2 (14/06/2019): PENHORA oriunda do processo nº 1003817-54.2018.8.26.0348, da 5ª Vara Cível de Mauá/SP. Às fls. 149/151 dos autos do processo que originou este leilão, consta informação da Prefeitura Municipal de Mauá sobre a existência de débitos tributários, já acrescidos de honorários advocatícios no valor de R\$ 11.869,19 para maio de 2023, os quais, não serão de responsabilidade do arrematante, de acordo com o artigo 130 do CTN. Tendo em vista que o imóvel se encontra alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal, e que as partes não possuem a propriedade formal sobre o imóvel comum, tratando-se de composesse, ou co-titularidade de direitos pessoais sobre o imóvel, de modo que, o arrematante se sub-rogará na posição jurídica das partes, figurando como promitentes compradores de imóvel a ser futuramente regularizado. Não há nos autos outras informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, exceto os de natureza tributária (IPTU) ou propter rem (condomínio), que serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>2</sup> Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. c) **CRÉDITO:** se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do(a) Executado(a), salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

<sup>2</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

**VI - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou do sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Mauá, 29 de novembro de 2023.

**ANDERSON FABRICIO DA CRUZ**

Juiz(a) de Direito