

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.

PROCESSO: [0010115-79.2018.8.26.0348](#) - Cumprimento de sentença (Alienação Judicial).
EXEQUENTE: **ANDERSON AGNALDO MOREIRA** - CPF 316.622.468-8.
EXECUTADAS: **CENTERPLAN IMÓVEIS** - CRECI 2.567;
HOUSING INCORP IMOBILIÁRIA LTDA. - CNPJ 08.629.002/0001-56.
INTERESSADOS: **CONDOMÍNIO NAÇÕES UNIDAS** - CNPJ 00.816.086/0001-25;
PREFEITURA DE MAUÁ - CNPJ 46.522.959/0001-98.

LEILÃO ÚNICO: Dia **24/04/2024**, com início às **14h40min.** e encerramento às **15h00min¹**.
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 22, (A SER CONSTRUÍDO), SITUADO NO 2º ANDAR DO BLOCO 4, EDIFÍCIO MÉXICO, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS, o qual localiza-se na Avenida Barão de Mauá, 3.832, Sítio Carmelita perímetro urbano, constituído de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, possui a área útil, ou privativa de 50,1425 m2 de construção, e 3,660625 m2 de área comum do respectivo Edifício (área de uso e propriedade comum pertencente aos condôminos de cada um dos prédios), e mais 68,27112 m2 de área comum proporcional nas áreas construídas, comuns do condomínio (partes externas do prédio - pertencente aos condôminos de todo o condomínio, inclusive as áreas descobertas, na qual inclui-se, inclusive o estacionamento), perfazendo, assim a área construída total de 122,07425 m2, correspondendo-lhe, ainda uma fração ideal de 0,125% (zero, vírgula cento e vinte e cinco por cento), equivalente a 80,026126 m2 do terreno onde será edificado Condomínio; confrontando: pela frente com o hall de acesso às unidades do pavimento e com a área de acesso ao prédio, pelo lado esquerdo com terreno condominial (recoo em relação ao Bloco 6 - Edifício França), do lado direito com o apartamento de final 1, e com a área de claridade existente entre os apartamentos de final 1 e 2, nos fundos confina com terreno condominial (recoo em relação a área verde); cabe ao referido apartamento uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício. **CONTRIBUINTE:** 19.010.094/ 19.010.003-2 (área maior). **MATRÍCULA:** 55.743, do 1º CRI de Mauá/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Ipê, nº 300, Jardim Estrela, Mauá, SP, CEP 09340-570. **FIEL DEPOSITÁRIO:** a Executada, HOUSING INCORP IMOBILIÁRIA LTDA.

AValiação TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), em abril de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 204.744,10 (duzentos e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e dez centavos)**, para fevereiro de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 32.390,07 (trinta e dois mil, trezentos e noventa reais e sete centavos), em novembro de 2020 (fls. 163), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob 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

¹ O leilão estará disponível no site para receber lances no mínimo 5 (cinco) dias antes da data prevista para o encerramento

2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website 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 ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e 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. 193/194 dos autos e na Av. 13, de 22/08/2022, da respectiva matrícula do imóvel. Consta na Av. 12, de 28/03/2019, da matrícula, **PENHORA**, oriunda do processo nº 0008949-90.2010.8.26.0348, da 4ª Vara Cível da comarca de Mauá/SP. Consta informação às fls. 227/228, em e-mails trocados do Exequente com o Condomínio Nações Unidas em Abril/2023, de que o bloco 4 ainda não tinha sido entregue. Não obtivemos êxito em nova tentativa de contato com o referido Condomínio para saber da existência de eventual débito sobre a unidade, de modo que, incluímos o mesmo no rol de interessados. Conforme apresentado pelo Exequente às fls. 233 dos autos, constam débitos tributários sobre o bem, no valor de R\$ 10.501,49 (dez mil, quinhentos e um reais e quarenta e nove centavos), os quais, não serão de responsabilidade do arrematante. Não há nos autos 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 bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, 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 credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. 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

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o 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 ao Arrematante 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, 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, 28 de fevereiro de 2024.

ANDERSON FABRICIO DA CRUZ
Juiz de Direito