



**4ª VARA CÍVEL - FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **LUZINEIDE BARBOSA DO NASCIMENTO PINHEIRO (CPF/MF Nº 260.254.478-70)**, e seu cônjuge **CIDELIN PINHEIRO (CPF/MF Nº 308.954.908-54)**, bem como do credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ/MF Nº 03.190.167/0001-50)** representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, da 4ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Despesas de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA VI (CNPJ/MF Nº 17.336.875/0001-61)** em face de **LUZINEIDE BARBOSA DO NASCIMENTO PINHEIRO (CPF/MF Nº 260.254.478-70)**, nos autos do **Processo nº 0003368-06.2020.8.26.0361** (Processo Principal nº 1004169-36.2019.8.26.0361), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Manoel Fernandes, nº 14619, apartamento nº 11, 1º andar, Torre 5, Bloco 2, Condomínio Residencial Jundiapéba VI, Bairro: Vila Jundiapéba, Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08750-720 - **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma designada Apartamento nº 11, localizado no 1º andar, da Torre 05, do Bloco 02, do "Condomínio Residencial Jundiapéba VI" situado na Rua Manoel Fernandes nº 14619, Vila Jundiapéba, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano da cidade de Mogi das Cruzes, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 5,783m², área total de 48,383m², fração ideal de 0,357143% do terreno; confronta pela área de circulação do frente com hall, andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com áreas do condomínio, jardim e abrigo de gás, pelo lado esquerdo com O apartamento nº 12 da e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade das mesmas segundo a ordem de chegada.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			S.19 – Q.66 – UN.001 – SUB. UM. – DG. 6 (área maior)	
Matrícula Imobiliária nº			77.271	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	05/04/2016	Alienação Fiduciária	-	Fundo de Arrendamento Residencial – FAR

**OBS 01:** O referido imóvel possui área privativa de 42,600m² e é composto por sala com dois ambientes, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha/lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada. O Condomínio Residencial Jundiapéba VI possui quadra poliesportiva, 02 (duas) churrasqueiras, salão de festas e portaria 24 horas (Laudo de Avaliação fls. 224/262).



**OBS 02:** A penhora da unidade imobiliária deferida às fls. 115/116 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

**OBS 03:** O imóvel está Alienada Fiduciariamente junto à Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (CNPJ/MF Nº 03.190.167/0001-50) representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04). O valor do Crédito Fiduciário perfaz R\$ 54.606,59 até o mês de dezembro de 2021, conforme manifestação de Fls. 201.

**OBS 04:** Conforme R.04 da Matrícula Imobiliária, há alienação fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no entanto, foi penhorada a propriedade do imóvel em virtude da natureza do débito exequendo que é *propter rem* (débito condominial). Portanto, havendo arrematação, o arrematante se tornará proprietário do imóvel

**OBS 05:** Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 109.444,64 (Mar/2022 - Laudo de Avaliação às fls. 224/262).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 112.998,35 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Condominial/Exequendo:** R\$ 16.148,51 de débitos condominiais e R\$ 1.018,40 de honorários advocatícios (Ago/2022).

**02 -** A 1ª praça terá início em **03 de outubro de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 06 de outubro de 2022, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 outubro de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 26 de outubro de 2022, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições.

**03 -** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**04 -** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



**05** - 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

**06** - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

**07** - 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

**08** - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**09** - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**10** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**11** - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**12** - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

**13** - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao



adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

**14** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

**16** - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO**  
**JUIZ DE DIREITO**