

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **CHESTER ARLINDO FERREIRA** inscrito no CPF/MF sob o nº 142.901.828-36; **bem como sua mulher PATRÍCIA APARECIDA DA SOLEDADE PEREIRA**, inscrita no CPF/MF sob nº 277.033.358-51; e do **credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50; **representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA; e do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS DE MOGI. A Dra. Adriana Barrea MM.** Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS DE MOGI** em face de **CHESTER ARLINDO FERREIRA - Processo nº 0001808-23.2020.8.26.0363 (1004325-18.2019.8.26.0363) – Controle nº 1585/2019**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 17/06/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 20/06/2024 às 14:30 h** onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 20/06/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 10/07/2024 às 14:30 h** onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Cumpra informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir a copropriedária detentora de 50%, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso

de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (03) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 890 do CPC). **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 94.677 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP - IMÓVEL:** O Apartamento nº 45/B8, localizado no terceiro pavimento do Bloco 8, do Condomínio Residencial Terras de Mogi, situado à Avenida Expedito Quartieri, nº 1.507, no loteamento Jardim Quartieri, neste município, contendo um hall de entrada, uma sala, dois dormitórios, um banheiro social, uma cozinha com lavanderia conjugada; com área útil de 48,527 m², área comum de 7,383 m², e área total de 55,91 m², e fração ideal de 0,3333%, no terreno do condomínio, cuja área é de 18.415,65 m², com direito a uma vaga descoberta não determinada no pavimento térreo. **Consta na Av.03 e 04 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CAIXA. **Contribuinte nº 54.41.35.0857.253 (Conf. Av. 01). Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 128.987,25 (Cento e vinte e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos) para outubro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Consta às fls. 103 débitos fiduciários no valor total de R\$ 9.210,35 para junho de 2022. Débitos desta ação no valor total de R\$ 14.069,68 (janeiro/2021).**

Mogi Mirim, 13 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Adriana Barrea
Juíza de Direito