

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **CONDOMÍNIO IRINEU EVANGELISTA DE SOUZA**, inscrito no CNPJ nº.02.340.348/0001-53 e executado(a)(s): **COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO**, inscrita no CNPJ nº. 72.743.008/0001-59, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

O Doutor JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP, na forma da Lei, etc...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **Autos do Processo nº. 4002638-10.2013.8.26.0348**, que foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pelo Leiloeiro Oficial nomeado, Bruno Agnello Pegoraro, inscrito na JUCESP sob nº. 763, estabelecido na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP, Tel.: (11) 4425-7652, e-mails: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 12 de julho de 2022, à partir das 13h30 e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 15/07/2022, às 13h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 15/07/2022, à partir das 13h31, **se estendendo até o dia 04 de agosto de 2022, às 13h30, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 414/416 dos autos)**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período

previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

DO BEM: LOTE ÚNICO: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE 1 (UM) APARTAMENTO Nº 21, DO BLOCO 2, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IRINEU EVANGELISTA DE SOUZA, BAIRRO: PARQUE SÃO VICENTE, SITUADO NA RUA VALDEMAR CELESTINO DA SILVA, Nº 144, MAUÁ/SP, COM DIREITO AO USO DE UMA VAGA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO, SEM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA, REFERENCIADA NA MATRÍCULA DA ÁREA MAIOR Nº 35.184, conforme as seguintes descrições: Um terreno com área de 11.626,73 m², constituindo por parte das glebas 14 e 14-A, da Fazenda Capitão João, perímetro urbano, designado como sendo quadra 09, do Conjunto Residencial Barão de Mauá, assim descrito e caracterizado: tem início no ponto Q. 9.1, localizado no alinhamento da futura Avenida, com a qual faz divisa numa extensão em reta de oitenta e cinco metros e dez centímetros, até atingir o ponto Q.9.2; desse ponto deflete à direita, numa extensão de cento e vinte e oito metros e trinta e cinco centímetros,, confrontando com a Faixa de Servidão de Petrobrás, atingindo o ponto Q.9.3; daí deflete à direita, passando a confrontar com a quadra 8 numa extensão de setenta e quatro metros e trinta centímetros, até atingir o ponto Q. 9.4, que se localiza sobre a linha de divisa que une os pontos “A” e “B” do terreno original; daí deflete à direita, seguindo pela linha de divisa que une os pontos “A” e “B” do terreno original numa extensão de cem metros e oitenta centímetros até atingir o ponto Q. 9.6; daí deflete à esquerda continuando a confrontar com a Área Institucional 2 numa extensão de trinta e quatro metros e noventa centímetros, atingindo novamente o ponto Q. 9.1, início desta descrição. **Inscrição fiscal:** nº 30.004.001 (área maior). **Proprietária:** Cooperativa Habitacional Nosso Teto, CNPJ nº. 72.743.008/0001-59; **Av. 01** – Para constar que, por requerimento datado de 28/05/1997, a proprietária, já qualificada, edificou o prédio ou Bloco 01 da quadra 09, com frente para a Avenida do Conjunto Residencial Barão de Mauá, com área construída de 2.076,20 m², conforme prova o Habite-se nº 16.647, expedido pela Prefeitura Local, e a C.N.D. do I.N.S.S. sob nº 890603, série “G” a qual fica arquivada neste Serviço Registral, sob nº 1501; **R. 02** – Para constar que pelo mesmo requerimento acima, a proprietária instituiu parcialmente em condomínio o bloco 01 da quadra 09 objeto da averbação nº 01, do “Condomínio Residencial Irineu

Evangelista de Souza, o qual em sua totalidade será composto por 08 (oito) blocos, numerados de 1-9 a 8-9, em um grupo de 04 (quatro) blocos cada um parcialmente geminado, com 256 (duzentos e cinquenta e seis) unidades residenciais e 256 (duzentos e cinquenta e seis) vagas de estacionamento, referido condomínio é parte integrante do Conjunto Residencial Barão de Mauá, o qual é composto de partes distintas, uma exclusiva de cada condômino e outra comum de propriedade e uso de todos os condôminos, sendo a primeira de propriedade de cada um dos condôminos, compostas pelas 32 (trinta e duas) unidades autônomas do bloco e a outra composta das seguintes dependências de uso comum, destinadas aos condôminos do próprio bloco: no pavimento térreo, hall de entrada principal do prédio e hall de entrada dos apartamentos, poço de elevador, escadaria, compartimento de medidores, nos pavimentos tipo, hall de entrada para os apartamentos, poço de elevador e escadaria, na cobertura, ático, poço de elevador, barrilete, escadaria e o telhado de cobertura das unidades, na casa das máquinas, casa de máquinas do elevador, escada de acesso ao ático e caixa d'água superior. Externamente, as áreas de uso comum a todos os condôminos serão compostas de: acessos aos prédios, estacionamento de uso coletivo com 256 (duzentos e cinquenta e seis) vagas descobertas, sendo seu uso indeterminado, zeladoria (sanitário masculino e feminino, vestiário, depósito de lixo e depósito de material de limpeza), e áreas livres ajardinadas. O bloco ou prédio será constituído por 32 (trinta e duas) unidades autônomas, todas de um só tipo, sendo 04 (quatro) unidades por pavimento, assim distribuídas e numeradas: Pavimento térreo os apartamentos nºs 01, 02, 03, e 04; Primeiro andar os apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; Segundo andar os apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; Terceiro andar os apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; Quarto andar os apartamentos nºs 41, 42, 43 e 44; Quinto andar os apartamentos nºs 51, 52, 53 e 54; Quinto andar os apartamentos nºs 51, 52, 53 e 54; Sexto andar os apartamentos 61, 62, 63 e 64; Sétimos andar os apartamentos nºs 71, 72, 73 e 74. Cada um dos apartamentos conterá 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, corredor de circulação, cozinha e área de serviços conjugadas, sala e terraço, servidos por elevador, com as seguintes áreas: privativa 55,85 m², comum no prédio 9,03 m², comum de estacionamento 4,45 m², comum livre no terreno 4,82 m², comum da unidade 18,30 m², área total da unidade 74,15 m², fração ideal de terreno 45,4169 m² ou 0,390625%, correspondendo a cada apartamento uma vaga descoberta para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado, já incluída na área comum. O prédio tem a seguinte localização e confrontação, considerando-se o observador voltado de frente para o mesmo: Prédio 1-9, confronta

pela frente com a área de estacionamento; nos fundos com a unidade de final 2 do pavimento, pelo lado direito com a unidade de final 4 do prédio 2-9 e pelo lado esquerdo com o hall do andar. As unidades de final 2 confrontam pela frente com a unidade de final 1 do pavimento, nos fundos, com a área livre da quadra 9; pelo lado e pelo lado esquerdo com o hall do andar e escadaria, as unidades de final 3, confrontam pela frente com a área de estacionamento, nos fundos com a unidade de final 4 do pavimento, pelo lado direito com o hall do andar e poço de elevador, e pelo lado esquerdo com área de estacionamento; as unidades de final 4, confrontam pela frente com a unidade de final 3 do pavimento, nos fundos com a área livre da quadra 9, pelo lado direito com o hall do andar e escadaria, e pelo lado esquerdo com a área de estacionamento. A convenção de condomínio foi registrada sob nº 1706; **Av. 03 –** Para constar que a proprietária, já qualificada, edificou o prédio ou Bloco 02 da quadra 09, com frente para a Avenida do Conjunto Residencial Barão de Mauá, com área construída de 2.076, 20 m², conforme prova o Habite-se nº 16.864, expedido pela Prefeitura local e a C.N.D. do I.N.S.S sob nº 688210, série “H”, a qual encontra-se arquivada neste Serviço Registral sob nº 1590, tendo apresentado cópias autenticadas da CND/INSS sob nº 191629 série “H”, a qual encontra-se arquivada neste Serviço Registral sob nº 1.551 e da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº E-1.067.127 expedida em 01/09/1997; **R. 04 –** Para constar que por Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, verifica-se que a proprietária instituiu parcialmente em condomínio o bloco 02 da quadra 09 objeto da Averbação nº 03 do Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza, o qual em sua totalidade será composto por 08 (oito) blocos, numerados de 1-9 a 8-9, em dois grupos de 04 (quatro) blocos cada um parcialmente geminados, com 256 (duzentos e cinquenta e seis) unidades residenciais e 256 (duzentos e cinquenta e seis) vagas de estacionamento, referido condomínio é parte integrante do Conjunto Residencial Barão de Mauá, o qual é composto de partes distintas, uma exclusiva de cada condômino e outra comum de propriedade e uso de todos os condôminos, sendo a primeira de propriedade de um dos condôminos, compostas pelas 32 (trinta e duas) unidades autônomas do bloco e a outra composta das seguintes dependência de uso comum destinadas aos condôminos do próprio bloco: no pavimento térreo, hall de entrada principal do prédio e hall de entrada dos apartamentos, poço de elevador, escadaria, compartimento de medidores, nos pavimentos tipo, hall de entrada para os apartamentos, poço de elevador e escadaria, na cobertura, ático, poço de elevador,

barrilete, escadaria e o telhado de cobertura das unidades, na casa das máquinas, casa de máquinas do elevador, escada de acesso ao ático e caixa d'água superior. Externamente, as áreas de uso comum a todos os condôminos serão compostas de: acessos aos prédios, estacionamento de uso coletivo com 256 (duzentos e cinquenta e seis) vagas descobertas, sendo seu uso indeterminado, zeladoria (sanitário masculino e feminino, vestiário, depósito de lixo e depósito de material de limpeza), e áreas livres ajardinadas. O bloco ou prédio será constituído por 32 (trinta e duas) unidades autônomas, todas de um só tipo, sendo 04 (quatro) unidades por pavimento, assim distribuídas e numeradas: Pavimento térreo os apartamentos nºs 01, 02, 03, e 04; Primeiro andar os apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; Segundo andar os apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; Terceiro andar os apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; Quarto andar os apartamentos nºs 41, 42, 43 e 44; Quinto andar os apartamentos nºs 51, 52, 53 e 54; Sexto andar os apartamentos 61, 62, 63 e 64; Sétimos andar os apartamentos nºs 71, 72, 73 e 74. Cada um dos apartamentos conterà 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, corredor de circulação, cozinha e área de serviços conjugadas, sala e terraço, servidos por elevador, com as seguintes áreas: privativa 55,85 m², comum no prédio 9,03 m², comum de estacionamento 4,45 m², comum livre no terreno 4,82 m², comum da unidade 18,30 m², área total da unidade 74,15 m², fração ideal de terreno 45,4169 m² ou 0,390625%, correspondendo a cada apartamento uma vaga descoberta para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado, já incluída na área comum. O prédio tem a seguinte localização e confrontação, considerando-se o observador voltado de frente para o mesmo: Prédio 1-9, confronta pela frente com a área de estacionamento; nos fundos com a unidade de final 2 do pavimento, pelo lado direito com a unidade de final 4 do prédio 2-9 e pelo lado esquerdo com o hall do andar. As unidades de final 2 confrontam pela frente com a unidade de final 1 do pavimento, nos fundos, com a área livre da quadra 9; pelo lado e pelo lado esquerdo com o hall do andar e escadaria, as unidades de final 3, confrontam pela frente com a área de estacionamento, nos fundos com a unidade de final 4 do pavimento, pelo lado direito com o hall do andar e poço de elevador, e pelo lado esquerdo com área de estacionamento; as unidades de final 4, confrontam pela frente com a unidade de final 3 do pavimento, nos fundos com a área livre da quadra 9, pelo lado direito com o hall do andar e escadaria, e pelo lado esquerdo com unidade final 1 do prédio 1-9. A convenção do condomínio foi registrada sob nº 1.706; **Av. 05** – Para constar Construção, por requerimento contido no Instrumento Particular de Instituição e

Especificação Parcial de Condomínio datado em 22/04/1999, foi edificado o prédio ou Bloco 03 da Quadra 09, de frente para Avenida do Conjunto Residencial Barão de Mauá, com área construída de 2.076,20 m², conforme Habite-se nº 17.341, expedido pela Prefeitura Local em 30/03/1999 e C.N.D do I.N.S.S. sob nº 316644, série "I" a qual fica arquivada neste Serviço Registral, sob nº 1.768 e Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S nº 317844, série "I" e a Certidão de Tributos e Contribuições Federais Administradas pela Secretaria da Receita Federal nº E-2.532.873; **R. 06** - Para constar que por Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, verifica-se que a proprietária instituiu parcialmente em condomínio o bloco 03 da quadra 09 objeto da Averbção nº 05 do Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza, é parte integrante do Conjunto Residencial Barão de Mauá, bem como fez a especificação do mencionado bloco. O Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza é composto de duas partes distintas, uma exclusiva de cada condômino e outra comum de propriedade e uso de todos os condôminos, sendo a primeira de propriedade de um dos condôminos, compostas pelas 32 (trinta e duas) unidades autônomas de cada um dos blocos e a outra composta das seguintes dependência de uso comum destinadas aos condôminos do próprio bloco: no pavimento térreo, hall de entrada principal do prédio e hall de entrada dos apartamentos, poço de elevador, escadaria, compartimento de medidores, nos pavimentos tipo, hall de entrada para os apartamentos, poço de elevador e escadaria, na cobertura, ático, poço de elevador, barrilete, escadaria e o telhado de cobertura das unidades, na casa das máquinas, casa de máquinas do elevador, escada de acesso ao ático e caixa d'água superior. Externamente, as áreas de uso comum a todos os condôminos serão compostas de: acessos aos blocos, estacionamento de uso coletivo com 256 (duzentos e cinquenta e seis) vagas descobertas, sendo seu uso indeterminado, zeladoria (sanitário masculino e feminino, vestiário, depósito de lixo e depósito de material de limpeza), e áreas livres ajardinadas. O bloco ou prédio será constituído por 32 (trinta e duas) unidades autônomas, todas de um só tipo, sendo 04 (quatro) unidades por pavimento, assim distribuídas e numeradas: Pavimento térreo os apartamentos nºs 01, 02, 03, e 04; Primeiro andar os apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; Segundo andar os apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; Terceiro andar os apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; Quarto andar os apartamentos nºs 41, 42, 43 e 44; Quinto andar os apartamentos nºs 51, 52, 53 e 54; Quinto andar os apartamentos nºs 51, 52, 53 e 54; Sexto andar os apartamentos 61, 62, 63 e 64; Sétimos andar os apartamentos nºs 71, 72, 73 e 74. Cada um dos apartamentos conterà 02 (dois)

dormitórios, 01 (um) banheiro, corredor de circulação, cozinha e área de serviços conjugadas, sala e terraço, servidos por elevador, com as seguintes áreas: privativa 55,85 m², comum no prédio 9,03 m², comum de estacionamento 4,45 m², comum livre no terreno 4,82 m², comum da unidade 18,30 m², área total da unidade 74,15 m², fração ideal de terreno 45,4169 m² ou 0,390625%, correspondendo a cada apartamento uma vaga descoberta para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado, já incluída na área comum. O prédio tem a seguinte localização e confrontação, considerando-se o observador voltado de frente para o mesmo: Prédio 3-9, confronta pela frente com a área de estacionamento, nos fundos, com a área livre da quadra 09; pelo lado direito com área livre da quadra 09 e prédio 4-9 e pelo lado esquerdo com área de estacionamento e prédio 2-9. Os apartamentos tem as seguintes confrontações, considerando-se sempre o observador posicionado na entrada do prédio e olhando de frente para o mesmo: Prédio 3-9 – as unidades de final 1 confrontam pela frente com a área de estacionamento, nos fundos com a unidade de final 2 do pavimento, pelo lado direito com a unidade de final 4 do prédio 4-9 e pela lado esquerdo com o hall do andar as unidades de final 2, confrontam pela frente com a unidade de final 1 do pavimento, nos fundos, com a área livre da quadra 09 pelo lado direito com a área livre da quadra 09 e pelo lado esquerdo com o hall do andar e escadaria, as unidades de final 3, confrontam pela frente com a área de estacionamento, nos fundos com a unidade de final 4 do pavimento, pelo lado direito com o hall do andar e poço de elevador e pelo lado esquerdo com a área de estacionamento as unidades de final 4, confrontam pela frente com a unidade de final 3 do pavimento, nos fundos com a área livre da quadra 09 pelo lado direito com o hall do andar e escadaria e pelo lado esquerdo com a unidade final 1 do prédio 2-9. A convenção do condomínio foi registrada sob nº 1.706; **Av. 08** – Para constar PENHORA extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 0010858-2620178260348, movida pelo Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza, inscrito no CNPJ nº 02.340.348/0001-53 em face de Wilton Monteiro Bendazolli inscrito no CPF nº 054.651.738-23; **Av. 10** – Para constar PENHORA extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 00202575520128260348-01, movida pelo Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza, já qualificado, em face de Cooperativa Habitacional Nosso Teto, já qualificada; **Av. 11** – Para constar PENHORA extraída dos autos da ação de Execução, processo nº 0008486-7020188260348, movida pelo Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza, já qualificado, em face de Cooperativa Habitacional Nosso Teto. **Observação constante do Laudo de**

Avaliação homologado: 1): Relata o perito que as matrículas individualizadas das unidades não foram abertas, pois a área em que o conjunto foi construído foi embargada judicialmente devido à existência de contaminação no solo por compostos orgânicos e inorgânicos. Em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, havendo necessidade de providências para regularização; **2)** Constata que o Condomínio é composto por 08 (oito) blocos, contendo 08 (oito) pavimentos cada bloco, totalizando 256 unidades residenciais idênticas entre si, com área privativa de 55,85 m², com direito ao uso de uma vaga de garagem do empreendimento, 02 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, varanda, copa/cozinha, banheiro e área de serviço; **3)** Relata também que, no ato da vistoria, teve acesso as áreas comuns do condomínio e usou na avaliação uma unidade idêntica como paradigma, uma vez que não teve acesso ao imóvel avaliado; **4)** O bairro e a via em que o imóvel se encontra são providos de infraestrutura urbana completa, tais como asfaltamento, fornecimento de água, coleta, tratamento de esgoto, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbana, dentre outros. **Observação: 1)** Deverá ser observado o direito de preferência do condômino, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC; (decisão fl. 414) **2)** se trata de DIREITOS POSSESSÓRIOS. Em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, havendo necessidade de prévia qualificação e atendimento das eventuais exigências do registrador para acesso ao álbum imobiliário. **Observação: 2)** Imóvel pode estar ocupado, conforme fls. 310. **Débitos de IPTU:** até 02/10/2020, constam débitos no importe de R\$ 22.122,99 (vinte e dois mil, cento e vinte e dois reais e noventa e nove centavos), relativo à unidade levada em alienação, conforme fls. 302, devendo o interessado se diligenciar na Prefeitura Municipal de Mauá/SP. O referido valor a título de IPTU será pago pelo arrematante com a respectiva atualização até a data do efetivo pagamento perante à Prefeitura de Mauá/SP (conforme r. decisão de fls. 414/416), Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Avaliação de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), setembro/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 173.851,88 (cento e setenta e dois mil, setecentos e vinte e oito reais e noventa centavos), até maio/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 50.814,29 (cinquenta mil, oitocentos e quatorze reais e vinte nove centavos), atualizado até janeiro/2022, conforme informações prestadas pela exequente às fls. 397/401.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – **Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão

ser realizados pelo site: www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES):** **(I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pelo leiloeiro, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br,* (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **DAS 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC)

- **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente ao Leiloeiro através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da

arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **OBSERVAÇÕES GERAIS:** **(a)** Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(b) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** O Gestor fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(f) Se o exequente arrematar o bem 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,** **(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s) **CONDOMÍNIO IRINEU EVANGELISTA DE SOUZA** e executado(a)(s): **COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogados e, demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para

as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Mauá/SP, 2 de junho de 2022.

Doutor JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.