2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Domingos Parra Neto,** MM. Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP**, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1009238-10.2023.8.26.0361– Execução de Título Extrajudicial.
Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV, CNPJ: 17.007.163/0001-07, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ROSEMEIRE MARQUES, CPF: 292.246.448-21;
Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR,** CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa do seu representante, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (antigo credor fiduciário);**

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **11:30hs**, e término em **15/12/2026**, às **11:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 138.341,59**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **15/12/2026**, às **11:31hs**, e término em **13/01/2027**, às **11:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 69.170,79**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 43, LOCALIZADO NO 4º ANDAR, DA TORRE 01, DO BLOCO 01, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV", SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA Nº 2171, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE,**

assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 6,239m², área total de 48,839m², fração ideal de 0,263158% do terreno; confronta pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº 44 da Torre 02, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 44 da Torre 01, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim. Cabe a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda do veículo (na ordem de chegada).

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 156): O imóvel possui 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha e área de serviço. Apresenta uma aparência de aproximadamente 20 anos, necessitando de reforma simples e manutenção periódicas. Encontra-se em estado regular de conservação e uso.

Matrícula: 75.948 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 72 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. **Consta dos autos, Evento 116, manifestação do representante do credor fiduciário, Caixa Econômica Federal – CEF, informando a LIQUIDAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, sem baixa na matrícula.** Eventuais regularizações cartorárias são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 18.077.001.019-4; Consta dos autos, Evento 249, informação sobre a inexistência de débitos fiscais, atualizados até 21/08/2026. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R$ 131.641,49, em maio de 2025.

Débito da ação: R$ 24.125,70, em abril de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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 a alienação**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***b) PARCELADO (art. 895, CPC):*** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** 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 a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

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 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes/SP, 02 de outubro de 2026.

Dr. Domingos Parra Neto

Juiz de Direito