



1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1001654-86.2023.8.26.0361 - Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO VILLAGIO VENEZA, CNPJ: 37.041.439/0001-72, na pessoa do seu representante legal;

EXECUTADO: FRANCISCO ELIEUDO DO NASCIMENTO BERNARDO, CPF: 927.860.902-10;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **MARILENE MEDEIROS DE ACIO**, CPF: N/C;

1º LEILÃO: Início em **10/10/2025**, às **16:00hs**, e término em **13/10/2025**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 297.761,12**, correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP para setembro de 2025. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **13/10/2025**, às **16:01hs**, e término em **03/11/2025**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 178.656,67**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br
www.leilaovip.com.br



DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.08) SOBRE UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 04, QUE SE LOCALIZA NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO C, DO "VILLAGIO VENEZA", NA RUA LAURINDO PEREIRA, Nº 721, NO LUGAR DENOMINADO CAMPO DO ATERRO GRANDE, ESTAÇÃO DE SANTO ANGELO, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, e possui as seguintes

características: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 terraço; com a área real privativa de 49,82m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,17m², área comum de 25,11m², área total de 85,28m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,008363; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall circulação, em lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com o espaço comum de circulação de pedestres e área comum, em sua área lateral esquerda com a unidade de final "3" do mesmo bloco e área permeável de lazer adulto, e pelos fundos com a área comum. A esta unidade autônoma está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 23.

MATRÍCULA: 94.445 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 168 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta, na **R.08, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 313/317, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 145.314,96, atualizado até junho de 2025. Conforme r. decisão de fls. 166/167: " Ressalto, desde já, que não haverá prejuízo ao credor fiduciário, na medida em que a alienação não poderá ocorrer por valor inferior ao saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, que deverá ser oportunamente atualizado nos autos. Tal advertência deverá constar do edital, a fim de se evitar qualquer prejuízo ao credor fiduciário, já que em caso de arrematação, terá seu crédito totalmente satisfeito, extinguindo-se o ônus que recai sobre o imóvel. Observo, ainda, que somente haverá a satisfação do crédito objeto



desta ação, caso haja saldo em favor do executado (devedor fiduciário), que será oportunamente apurado." Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 18.033.006.044-0 (AV.06); Em pesquisa realizada em 27/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.540,94.

DEPÓSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 281.339,10 em junho de 2024.

Débito da ação: R\$ 5.530,13, em maio de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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 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; **b) PARCELADO** 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. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo; 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 será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. 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.

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, 27 de agosto de 2025.

Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido,

Juíza de Direito