

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

O Dr. **Fabricio Henrique Canelas**, 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: 1005703-15.2019.8.26.0361 – Despesas condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUIDEA, CNPJ: 14.777.769/0001-25, na pessoa de seu representante legal;

Executado: LIRIAN DE SOUZA MAXIMO, CPF: 406.232.368-00;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credor fiduciário);
- DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;

1º Leilão

Início em 29/06/2026 , às 14:30hs, e término em 02/07/2026 , às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 115.214,78, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/07/2026 , às 14:31hs, e término em 23/07/2026 , às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 69.128,86, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR, DO BLOCO 1, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA”, SITUADO NA RUA PROFETA JONAS, Nº 235, VILA MELCHIZEDEC, PERÍMETRO URBANO DE MOGI DAS CRUZES, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 45,15m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,62895m², área total real de 51,77895m², fração ideal de 0,007062, correspondente em metros quadrados por apartamento em 61,44723882; confronta pela frente com a área comum externa do condomínio, pelo lado direito com a área comum externa do condomínio e hall, pelo lado esquerdo com a área comum externa do condomínio e pelos fundos com o apartamento nº 42. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Informações do Auto de Avaliação (fl. 226/230-232).

Matrícula nº: 73.689 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 186 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **AV. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, em garantia ao pagamento de dívida no valor de R\$ 51.855,28. Consta na fl. 400-412 manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF referente a **Alienação Fiduciária, informando que o contrato se encontra liquidado**, conforme demonstrativo de débito apresentado. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE n°: S. 27 - Q. 027 - UN. 058 - SUB. UN. - DG.1 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 90.000,00, em agosto de 2021.

Débito da ação: R\$ 31.694,40, em março de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

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

Pendências

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.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem 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.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

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.

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.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão 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**.

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

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: 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.

5

Falta de pagamento



Atraso no 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



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

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

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 27 de abril de 2026.

Dr. Fabricio Henrique Canelas

Juiz de Direito