

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 1003372-94.2018.8.26.0361 – Despesas Condominiais.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPETI I**, CNPJ: 00.920.364/0001-90, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE EDDA WAGNER**, CPF: 173.387.558-17, por meio da sua representante legal **NATASHA MENDES GRILO**, CPF: 230.740.498-80;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **NATASHA MENDES GRILO**, CPF:230.740.498-80 (**herdeira**);
- **BANCO DO BRASIL S/A** (credor hipotecário);
- **VARA DE SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 3.914/98;

1º Leilão

Início em 03/03/2026, às 11:15hs, e término em 06/03/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 361.743,63, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/03/2026 às 11:16hs, e término em 27/03/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 180.871,81, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem:

O APARTAMENTO Nº77, LOCALIZADO NO 7º ANDAR, BLOCO “I”, DO RESIDENCIAL ITAPETI I, SITUADO NA AVENIDA LOURACI DELLA NINA TAVARES, Nº 399, ESQUINA DA RUA ANTENOR LEITE DA CUNHA, DO LOTEAMENTO, NOVA MOGILAR, perímetro urbano deste município e comarca, contendo: 55,440 metros quadrados de área privativa, 59,829 metros quadrados de área comum; totalizando 115,269 metros quadrados de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,78125% no terreno e demais coisas comuns.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 247/276): O apartamento é composto por: sala com terraço, cozinha com área de serviço, 1 W.C. e dois dormitórios, com 1 vaga de garagem descoberta. O imóvel avaliando enquadra-se no grupo 1.3 - Apartamento, 1.3.2 - Padrão simples de acordo com as normas vigentes do IBAPE-SP. Idade ap. 29 anos e necessitando de reparos.

Matrícula n.º: 36.342 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fl. 226-227 dos autos, bem como na AV. 07 da matrícula. Consta no **R. 2 HIPOTECA** única, primeira e especial para garantia da dívida de R\$ 29.670,31, à NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A. Consta no **R. 3 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 3.914/98, referente à Ação de Execução Fiscal, em trâmite na Vara de Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 6 TRANSPORTE DE REGISTRO DE IMISSÃO DA POSSE** derivada dos Autos do Processo nº 0014632-11.2006.8.26.0361, referente à Ação de Desapropriação por Utilidade Pública, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, onde foi procedido o registro da imissão da posse de um terreno com a área de 765,96m² a

ser destacado da área comum do imóvel da matrícula nº 33.866, onde foi edificado o empreendimento denominado Residencial Itapeti I.

CONTRIBUINTE Nº: 11.155.008 (em maior área); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 338.500,00. em junho de 2024.

Débito da ação: R\$ 159.813,78 em dezembro de 2025, 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.



Observação: 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.

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.

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).

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, 07 de janeiro de 2026.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito