



3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Eduardo Kenji Yamamoto, MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 1021958-09.2023.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA 1, CNPJ: 19.022.972/0001-05, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADA: MISLENE DOS SANTOS SANTANA, CPF: 290.512.938-79;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

1º Leilão

Início em **13/10/2026**, às **16:15hs**, e término em **16/10/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 84.606,94, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

2º Leilão

Início em **16/10/2026**, às **16:16hs**, e término em **05/11/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 42.303,47, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 04) SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADA NO 4º PAVIMENTO, DO BLOCO 05, DA TORRE 12, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA I", SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA Nº 2.505, VILA JUNDIAPEBA, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, assim descrita e caracterizada: 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 5,783m², área total de 48,383m² e fração ideal de 0,357143% do terreno; confronta pela frente com o hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com áreas do condomínio, abrigo de gás e jardim, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 42 da Torre 12, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade destas no empreendimento, segundo a ordem de chegada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 392/411): O "Condomínio Residencial Jundiapeba I" onde está localizado o apartamento avaliando classifica-se conforme Estudo do IBAPE-SP como: Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento. 1.3.1-Padrão Econômico. O condomínio é composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos com circulação vertical através de escadas. Idade ap. 12 anos. Estado de conservação (F) necessitando de reparos simples e importantes. A unidade avalianda: apartamento 41 do Bloco 05/ Torre 12 conforme a matrícula no 79.511 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes contém: uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços, com uma área de uso privativo de 42,600 m², área comum total de 5,783 m², área total de 48,383m² e fração ideal de 0,357143% do terreno. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem

indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade destas no empreendimento, segundo a ordem de chegada.

Matrícula n.º: 79.511 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 294/295 dos autos bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel tendo como credor fiduciário Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF. Em demonstrativo da Caixa Econômica Federal – CEF de fls. 471/473, consta a **LIQUIDAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: S.18-Q.074-UN.001 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 81.000,00 em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 2.952,38, em fevereiro de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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

- 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).

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.

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.

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 julho de 2026.

Dr. Eduardo Kenji Yamamoto

Juiz de Direito