

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

O **Dr. Domingos Parra Neto**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro da Comarca 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: 1010279-12.2023.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ANTONIETA III**, CNPJ: 18.269.435/0001-00, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **CÉLIA REGINA DE ALMEIDA ROSA**, CPF: 303.410.668-85, na pessoa de seu representante legal;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **IVONIR MONTEIRO GARCIA**, CPF: 084.435.108-38;
- **JOSE DONIZETI FRANCISCO DE SOUZA**, CPF: 123.139.758-60;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 1000296-49.2015.5.02.0373;
- **1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 1006405-97.2015.8.26.0361/01;

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 14:15hs, e término em 23/04/2026, às 14:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 111.949,78, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 14:16hs, e término em 13/05/2026, às 14:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 67.169,87, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 44, LOCALIZADA NO 3º PAVIMENTO, DO BLOCO F, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ANTONIETA III”, SITUADO NA RUA BRIGADEIRO NEWTON BRAGA Nº 365, NO JARDIM LAYR, DISTRITO DE BRÁS CUBAS, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrita e caracterizada: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, área de circulação e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,60m², área de uso comum coberta/descoberta de 4,84739m², área total real de 47,44739m², e fração ideal de 0,00556, corresponde a 57,37189m² no terreno; confronta pela frente com área comum/calçada e hall, pelo lado direito com o apartamento nº 43, pelo lado esquerdo com a área comum/calçada, e pelos fundos com área comum/calçada. Cabe a unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 264).

Matrícula n.º: 78.454 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS** do bem encontra-se às fls. 171 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, porém, em fls. 222 e 228, consta manifestação da Caixa Econômica Federal – CEF atestando na **QUITAÇÃO** da dívida, eventuais regularizações cartoriais serão de ônus do arrematante. Consta na **R. 05, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000296-49.2015.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 199, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivado do processo 1006405-97.2015.8.26.0361/01 da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 253, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos processos nº 1006405-97.2015.8.26.0361/01 da 1ª Vara da Família e Sucessões de Mogi das Cruzes/SP, e 1000296-49.2015.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE: N/C; 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\$ 110.000,00, em junho de 2025.

Débito da ação: R\$ 41.381,94, em janeiro de 2024 (fls. 174-177), a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 acordado.

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, 11 de fevereiro de 2026.

Dr. Domingos Parra Neto

Juiz de Direito