

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

A Dra. **Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**, MM^a. Juíza de Direito da 1ª 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: 1005711-89.2019.8.26.0361 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUIDEA, CNPJ: 14.777.769/0001 25, por seu representante legal;

Executado: MARIA SANTANA DA SILVA, CPF: 377.902.208-70;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001 50, por seu representante legal (credor fiduciário);

1º Leilão

Início em **05/01/2026**, às **11:00hs**, e término em **08/01/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 84.087,20, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **08/01/2026** às **11:01hs**, e término em **29/01/2026** às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 50.452,32, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 52, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO OU 4º ANDAR, DO BLOCO 2, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA”, SITUADO NA RUA PROFETA JONAS N 235, VILA MELCHIZEDEC, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE. assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, hall de circulação e uma varanda/sacada; com uma área de uso privativo de 46,44m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,81856m², área total real de 53,25856m², fração ideal de 0,007264, correspondente em metros quadrados por apartamento em 63,204863604; confronta pela frente com o apartamento nº 51, pelo lado direito com a área comum externa do condomínio, hall e área comum interna, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio e pelos fundos com a área comum externa do condomínio. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada (Av. 05)

Matrícula: 73.714 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 219 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, no **R. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial-FAR. **Consta dos autos, fls. 427/439, declaração prestada pelo credor fiduciário informando que o financiamento com garantia de alienação fiduciária incidente sobre o bem foi liquidado nos termos da Portaria MCID nº 1.248/2023. Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 27.027.058-1 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 64.270,00, em fevereiro de 2021.

Débito da ação: R\$ 27.505,01, em junho 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.

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).

Falta de pagamento



5

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, 24 de setembro de 2025.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido,

Juíza de Direito