

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

O Dr. **Domingos Parra Neto**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1016071-44.2023.8.26.0361** – Execução de Título Extrajudicial

### **EXEQUENTE:**

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

### **EXECUTADO:**

- **FRANCISCO DE ASSIS DOMINGOS ALVES**, CPF: 234.554.488-01;

### **INTERESSADOS:**

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**antigo credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**;

**1º Leilão**

Início em 27/01/2026, às 14:30hs, e término em 30/01/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 161.685,37 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 30/01/2026, às 14:31hs, e término em 20/02/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 97.011,23, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO E, 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 no terreno; confronta pela frente com área comum/calçada, pelo lado direito com área comum/calçada, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 12, e pelos fundos com área comum/calçada e hall. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 243).**

**Matrícula n.º:** 78.419 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 192 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. 217-231, o **FINANCIAMENTO CONSTA LIQUIDADO**, eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

**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:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 160.000,00 em julho de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 24.639,19 em outubro de 2024, 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](http://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).

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 arrendimento 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](http://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, 4 de dezembro de 2025.

**Dr. Domingos Parra Neto**

Juiz de Direito