

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: 1005076-45.2018.8.26.0361 – Despesas Condominiais

Exequentes:

- RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRÁS CUBAS II, CNPJ: 23.220.318/0001-83;

Executado: ARMANDO FAGNER PINHEIRO, CPF: 392.255.988-31;

1-21.041.003.204

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES/SP;
- KAREN CRISTINA DE QUEIROZ SILVA, CPF: 322.684.928-00 (coproprietária);
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 (credor fiduciário).

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 14:00 hs, e término em 02/04/2026, às 14:00 hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ **240.045,08**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 14:01 hs, e término em 23/04/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ **180.033,81**, aplicando-se a depreciação de 50% apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, correspondendo a **75%** da avaliação atualizada, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação do coproprietário, nos termos do art. 843, §2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DO APARTAMENTO Nº 24 (EM CONSTRUÇÃO), DO RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRÁS CUBAS ii, situado no 2º andar ou 2º pavimento – Tipo B – Bloco 13, localizado na Rua São Francisco, no Bairro do Jundiaí, Distrito de Brás Cubas, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: contém sala de estar, hall, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, banheiro e área de circulação; possui área privativa de 50,250m², área de garagem descoberta de 10,35m², área comum coberta/descoberta de 45,5720m², área real total de 106,1720m², fração ideal de 0,0021883920, e, área correspondente da unidade no terreno de 121,8794287m²; confronta pela frente com área de circulação de pedestres e área verde, pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com área verde, hall social e apartamento nº 21 (em construção), e, pelos fundos com apartamento nº 23 (em construção). Está vinculada a esta unidade autônoma (em construção) à vaga de garagem nº 197.

Laudo de Avaliação (fls. 204/214): Matrícula nº 83.738 – 2o CRI, Apto. 24 ,RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II Rua São Francisco, n.o 121, Vila Bela Flor, CEP: 08.745-250, Mogi das Cruzes/SP

Matrícula: 83.738 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 145/225 dos autos. Na **R. 06** da matrícula consta alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04.

CONTRIBUINTE nº: 1-21.041.003.204; não foi possível realizar pesquisa sobre débitos fiscais, porém consta dos autos, fls. 285 a informação da **existência de débitos fiscais** no valor de R\$ 10.311,65, para 14 de maio de 2024, cabendo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Armando Fagner Pinheiro, CPF: 392.255.988-31.

Avaliação: R\$ 181.705,00, em fevereiro de 2021 (fls. 205)

Débito da ação: R\$ 10.734,81, em junho de 2020 (fls. 161), 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 móvel, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças, salvo disposição em contrário.



IPVA, 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): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juíz.

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.

ⓘ 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito