

## 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. **Fabricio Henrique Canelas**, MM. Juiz de Direito da 3<sup>a</sup> 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: 1000152-55.1999.8.26.0361** – Cumprimento de Sentença

**Exequente:**

- **MARIA APARECIDA GADIOLI**, CPF: 609.959.478-82;

**Executados:**

- **ESPÓLIO DE OSVALDO BORTOLOTE**, CPF: 470.609.308-25, por seu inventariante;
- **JOSAFÁ ROSA RIBEIRO**, CPF: 085.409.418-05

**Interessados:**

- **MARIA LUZIA SOARES DA SILVA**, CPF: 294.996.428-11 (meeira)
- **TATIANA SOARES BORTOLOTE**, CPF: 216.122.298-83 (herdeira)
- **GIOVANA SOARES BORTOLOTE**, CPF: 181.770.982-39 (herdeira)
- **Ocupante do imóvel;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO/SP;**

**1º Leilão**

Início em 26/01/2026, às 17:00hs, e término em 29/01/2026, às 17:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 198.261,47, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 29/01/2026, às 17:01hs, e término em 19/02/2026, às 17:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 148.696,11, correspondente a 75% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 50% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**UM APARTAMENTO DE Nº 22, DO EDIFÍCIO CARLA, COM FRENTE PARA A RUA EUCLIDES DAMIANI, Nº 275, VILA AMORIM, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO/SP**, assim descrito e caracterizado: Localizado no 1º pavimento e composto de 01 dormitório, quarto de empregada, sala, cozinha, banho e área de serviço, confronta a frente com o hall, escadarias e apartamento nº 21, aos fundos em projeção com o estacionamento coletivo e ao lado direito com o apartamento nº 23 tendo como área privativa e alienável 49,045 metros quadrados, área comum e inalienável 3.532 metros quadrados com fração ideal de 8,491% com um total de área construída de 52,577 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 711-721).**

**Matrícula:** 46.488 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do imóvel encontra-se às fls. 399-401 dos autos principais bem como na **AV. 04** da matrícula.

**CONTRIBUINTE:** 12.019.022.F; Em pesquisa realizada em 03 de dezembro de 2025, **não constam débitos** para o imóvel de acordo com certidão negativa.

**Avaliação:** R\$ 180.000,00, em setembro de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 314.351,09, em abril de 2023, 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](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 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](http://www.leilaovip.com.br).

#### ① 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.



Mogi das Cruzes/SP, 3 de dezembro de 2025.

**Dr. Fabricio Henrique Canelas**

Juiz de Direito