

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

O Dr. Eduardo Kenji Yamamoto, MM. Juiz 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0004767-65.2023.8.26.0361 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BROMELIAS**, CNPJ: 17.974.086/0001-56, na pessoa do seu representante legal;

Executado:

- **EDINALDA MARIA PEREIRA DA CUNHA**, CPF: 184.959.978-51;

Interessados:

- **NORBERTO NICOLAU**, CPF: 082.971.088-48 (coproprietário)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**;

**1º Leilão**

Início em 01/06/2026, às 17:15hs, e término em 04/06/2026, às 17:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 107.710,59, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 04/06/2026, às 17:16hs, e término em 25/06/2026, às 17:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 86.168,48, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de 60% do valor da avaliação apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal do coproprietário na forma do art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO ANDAR TÉRREO, DO BLOCO Nº 05, NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BROMÉLIAS”**, situado à Avenida Ricieri José Marcatto, nº 2.311, em César de Souza, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo 01 (uma) sala, 02 dois dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, circulação e 01 (uma) área de serviço; com a área de uso privativo de 42,59m<sup>2</sup>, área de uso comum de 5,01457 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 47,60457 m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,003571, correspondente a 48,58599041m<sup>2</sup>no térreo, confrontando pela frente com abrigo de gás, área de circulação de pedestre e cavalete; pelo lado direito com área de circulação de pedestre e hall (circulação interna); pelo lado esquerdo com área de circulação de pedestre; pelos fundos com o apartamento de número 12. Tendo uma área de uso comum do condomínio ao longo da Via Condominial destinada para estacionamentos de veículos de pequeno e médio porte, com uso regulado pelo regimento interno.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 81):**

**Matrícula:** 64.533 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 64. Consta na **R. 4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, entre Edinalda Maria Pereira da Cunha e Norberto Nicolau ao credor fiduciário Caixa Econômica Federal – CEF. Consta às fls. 79 a **LIQUIDAÇÃO** do contrato de alienação fiduciária, eventuais regularizações cartorárias são de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE:** 15.204.072.081-0, em pesquisa realizada em 17 de março de 2026, **não constam débitos** para o imóvel, de acordo com certidão negativa.

**DEPOSITÁRIO:** Edinalda Maria Pereira da Cunha, CPF nº 184.959.978-51.

**Avaliação:** R\$ 100.000,00, em julho de 2024, fls. 81.

**Débito da ação:** R\$ 10.076,70, em maio 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](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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

## 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 17 de março de 2026.

**Dr. Eduardo Kenji Yamamoto**

Juiz de Direito