

## 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: 1000734-15.2023.8.26.0361** – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

### Exequentes:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA II**, CNPJ: 26.408.043/0001-02, por seu representante legal;
- **CARLOS DOS SANTOS**, CPF 364.031.658-44;

**Executado: FLAVIA DE JESUS BIANCHINI**, CPF 381.329.968-60;

### Interessados:

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

**1º Leilão**

Início em 04/05/2026, às 14:30 hs, e término em 07/05/2026, às 14:30 hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ **352.558,46**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 07/05/2026, às 14:31 hs, e término em 29/05/2026, às 14:30 hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ **211.535,07**, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 502, LOCALIZADA NO 4º PAVIMENTO, DO BLOCO “G”, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA II”, SITUADO NA AVENIDA PREFEITO MAURILIO SOUZA LEITE FILHO, Nº 757, VILA LUZITÂNIA, BAIRRO SÃO JOÃO DO CAPUTERA, PERIMETRO URBANO DE MOGI DAS CRUZES/SP,** com as seguintes características: sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 02 dormitórios; área privativa principal de 48,77m<sup>2</sup>, área de uso comum de 53,908m<sup>2</sup>, área real total de 102,678m<sup>2</sup>, e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333; confronta pela frente com o hall do pavimento, pelo lado direito com as vagas de garagem, pelo lado esquerdo com apartamento de final “4”, e pelos fundos com a rampa. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém, de conformidade com a disponibilidade destas na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

**Matrícula:** 88.582 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mogi das Cruzes/SP;.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se à fl. 309 dos autos. Consta na **AV. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel da matrícula, em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF;.

**CONTRIBUINTE nº:** 47.003.031.000-8; não foi possível realizar pesquisa sobre **débitos fiscais**, cabendo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** Flávia de Jesus Bianchini, CPF 381.329.968-60.

Avaliação: R\$ 319.000,00 em outubro de 2023, fl. 364.

**Débito da ação:** R\$ 11.929,62, em novembro de 2025 (fls. 478/480), 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 da seguinte forma:

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.

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



**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 cruzeiras/SP, 25 de fevereiro de 2026.

**Eduardo Kenji Yamamoto**

Juiz de Direito