3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Fabricio Henrique Canelas**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 1011380-89.2020.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DO BOSQUE II,** CNPJ: 24.668.241/0001-71, por seu representante legal.

Executado:

- **KARINE BALTAZAR DOS SANTOS**, CPF: 366.862.928-50;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **MARCO AURELIO FONSECA COSTA,** CPF: 373.218.808-69 **(coproprietário);**

1º Leilão

Início em **10/11/2026**, às **14:30hs**, e término em **13/11/2026**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 149.188,99 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **13/11/2026**, às **14:31hs**, e término em **04/12/2026**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 104.432,30, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada, de acordo com art. 843, §2º CPC e decisão mov. 189.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 52 (TIPO B), LOCALIZADA NO QUARTO PAVIMENTO OU QUARTO ANDAR, DO BLOCO "03", DO "CONJUNTO RESIDENCIAL DO BOSQUE II", SITUADO NA RUA GRAMADO Nº 08, BAIRRO DO JUNDIAÍ, DISTRITO DE BRÁS CUBAS, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES, com as seguintes características: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; área privativa de 41,165m², área de uso comum de 38,5181208m², perfazendo a área total de 79,6831208m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0050039, correspondente a 42,72139m² no terreno; confronta em projeção pela frente com apartamento nº 51, pelo lado direito com a área comum interna, escada e área comum externa, pelo lado esquerdo com a área verde, e pelos fundos com a área comum externa. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento (na ordem de chegada).

Informações do Laudo de Avaliação (evento 173): Empreendimento é composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos com 4 apartamentos por andar, totalizando 200 apartamentos e circulação vertical através de escadas. O Conjunto Residencial do Bosque II é atendido por portaria presencial 24 horas, e apresenta parque infantil e salão de festas com churrasqueira.

Matrícula nº: 84.951 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em evento 132 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **AV. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** tendo como credor Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Consta em evento 147, **LIQUIDAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** em demonstrativo apresentado pela Caixa Econômica Federal – CEF. A regularização da matrícula é ônus do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 22.003.035-2 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Karine Baltazar Dos Santos, CPF: 366.862.928-50.

Avaliação: R$ 145.000,00, em fevereiro de 2026.

Débito da ação: R$ 23.971,55 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 (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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 irretratáveis, 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 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.

Observações

· **Regras do leilão:** Este certame é regido elas 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, 16 de outubro de 2026.

Dr. Fabricio Henrique Canelas

Juiz de Direito