

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

A Dra. **Raianne Galiza Marcolino dos Santos**, MMa. Juíza 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0011802-52.2018.8.26.0361 – Cumprimento de sentença

Exequente: CONDOMINIO DOS EDIFICIOS CECI E PERI, CNPJ: 58.475.898/0001-34, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ARISTIDES JOSÉ ROCHA PRINCE, CPF: 108.590.838-02;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CONSTRUTORA E COMERCIAL CAPITOLIO LTDA**, CNPJ: 47.436.357/0001-80, na pessoa de seu representante legal (**proprietário**);
- **VARA DE SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE MOGI DE CRUZES/SP**, autos nº 3037/03;
- **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 000.99.073539-7;
- **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, autos nº 00278832-71.2001;

1º Leilão

Início em 08/09/2026, às 15:00hs, e término em 11/09/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 248.833,73, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 11/09/2026, às 15:01hs, e término em 02/10/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 149.300,23, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DENOMINADA APARTAMENTO Nº 13, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO CECI", SITUADO NA RUA JOSÉ BENEDITO MOREIRA Nº 510, VILA LAVÍNIA, NO PERÍMETRO URBANO DESTA MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado: contendo dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, hall de circulação e área de serviço conjugada com a cozinha, contendo a área útil de 50,945 m², área comum de 4,5025 m², área total de 55,4475 m², com fração ideal de 3,125%, confrontando de quem da rua olha para o imóvel: pela frente, com a área interna; pelo lado direito com o apartamento nº 14, pelo lado esquerdo com terreno de propriedade de Hussein Arman e nos fundos com o Edifício Peri. cabendo-lhe um espaço para estacionamento e guarda de veículo, o qual é identificado com a numeração correspondente ao apartamento.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 114/124):

Matrícula: 49.000 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 136 dos autos, bem como na **AV. 6** da matrícula. Consta na **R. 2 PENHORA**, derivada dos autos nº 3037/03 da Vara de Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 4 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 000.99.073539-7 da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos nº 00278832-71.2001 da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE nº: 08.042.060-07; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 210.000,00 em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 30.956,73, em junho de 2023, 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:



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): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado, conforme r. decisão de fls. 316/317.

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 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 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, 06 de julho de 2026.

Dra. Raianne Galiza Marcolino dos Santos

Juíza de Direito