

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Domingos Parra Neto**, MM^a. Juiz de Direito da 2ª 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: 1009238-10.2023.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV**, CNPJ: 17.007.163/0001-07, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ROSEMEIRE MARQUES**, CPF: 292.246.448-21;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR** (antigo credor fiduciário)

1º Leilão

Início em **01/09/2026**, às **15:30hs**, e término em **04/09/2026**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 138.813,89, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **15:31hs**, e término **24/09/2026**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 83.288,34, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 43, LOCALIZADO NO 4º ANDAR, DA TORRE 01, DO BLOCO 01, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV”, SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA Nº 2171, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 6,239m², área total de 48,839m², fração ideal de 0,263158% do terreno; confronta pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº 44 da Torre 02, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 44 da Torre 01, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim. Cabe a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda do veículo (na ordem de chegada).

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 242-289): O imóvel possui 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha e área de serviço. Apresenta uma aparência de aproximadamente 20 anos, necessitando de reforma simples e manutenção periódicas. Encontra-se em estado regular de conservação e uso.

Matrícula: 75.948 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos direitos do bem encontra-se às fls. 90 autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, que possui com o credor Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Consta manifestação do representante do credor fiduciário Caixa Econômica Federal – CEF às fls. 133 fazendo constar a **LIQUIDAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, eventuais regularizações cartorárias são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 18.077.001.019-4; Em pesquisa realizada em 06/07/2026, **não constam débitos** para o imóvel de acordo com certidão negativa.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 131.641,49, em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 24.125,70, em abril de 2026, 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

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.

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, 6 de julho de 2026.

Dra. Domingos Parra Neto

Juiz de Direito