

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**, MM. Juíz de Direito da 5ª 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: 1010295-34.2021.8.26.0361 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPÁZIO MIRASSOL, CNPJ: 27.187.569/0001-64, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ALISON ESPEDITO AMBROSIO, CPF: 426.443-378-95;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL NÃO PADRONIZADO**, CNPJ: 21.053.898/0001-36, na pessoa de seu representante legal;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**, autos nº 1000936-26.2022.8.26.0361;

1º Leilão

Início em 27/01/2026, às 15:00hs, e término em 30/01/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 249.118,04, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 30/01/2026, às 15:01hs, e término em 20/02/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 124.559,02, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 4), SOBRE UMA A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 508, NO 4º ANDAR – 5º PAVIMENTO, DO BLOCO Nº 13, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL SPAZIO MIRASSOL” SITUADO NA RUA ANTÔNIO RUIZ VEIGA, Nº 110, LOCALIZADO NO LOTEAMENTO VILA MOGILAR, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado: com a área privativa de 48,10 m²; área comum de 49,2795 m², já incluída a área de garagem, perfazendo a área total de 97,3795 m², correspondendo à fração ideal de 0,00126982 do terreno, estando vinculado à vaga de estacionamento descoberta nº 578.

Informações do Laudo de Avaliação (492/518): O Condomínio Residencial Spázio Mirassol, edificado em 2017, é composto por quinze blocos com térreo e quatro andares, sendo 40 unidades por bloco e duas torres com térreo e catorze andares com 8 unidades por andar, totalizando 840 unidades. A área comum do condomínio é composta por salão de festa, área gourmet com churrasqueira, playground, campo de futebol com grama natural, sauna, mercado de conveniência, sala de jogos e sala da administração e portaria. Portaria 24h, cerca elétrica instalada no perímetro que delimita o condomínio com sistema de câmeras CFTV e sistema de controle facial para entrada.

Endereço do bem: Rua Antônio Ruiz Veiga, nº 110, Apto. 503, Bloco 13, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes – SP, 08750-530

Matrícula: 77.587 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 247/248 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Banco do Brasil. Consta nos autos, fls.

380/393, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 284.964,83, em julho de 2024. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, às fls. 592/607 derivada dos autos nº 1000936-26.2022.8.26.0361 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE nº: 11.026.015-0 (área maior); Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 245.000,00, em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 18.742,49, em fevereiro 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.

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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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**.

Pagamento do débito ou acordo: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado (a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo, conforme decisão de fls. 215/217.

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).

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, 05 de dezembro de 2025.

Guilherme Lopes Alves Pereira

Juiz de Direito