

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

A **Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**, 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: 1009591-84.2022.8.26.0361 - Despesas Condominiais.

Exequentes: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ, CNPJ: 28.548.120/0001-47, na pessoa de seu representante legal;

Executada: MARIA APARECIDA LOPES, CPF: 174.636.728-83;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 16:00hs, e término em 26/02/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 158.580,01, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 16:01hs, e término em 19/03/2026, às 16:00hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 95.148,00, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 04) SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 32, LOCALIZADA NO 3º ANDAR, DA TORRE Nº 04, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ”, SITUADO NA ESTRADA MASAKATA TAKIZAWA, CUJO ACESSO SE DÁ PELA AVENIDA KAORU HIRAMATSU, Nº 55, PORTEIRA PRETA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, contendo as seguintes características: sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; área privativa principal de 49,91m², área de uso comum de 59,06m², área real total de 108,97m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333; confronta pela frente com o hall do andar e com a área comum do condomínio, pelo lado direito com os apartamentos de final “11”, e pelo lado esquerdo com a área comum do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém, de conformidade com a disponibilidade desta na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

Informações do Laudo de Avaliação (163):

Matrícula: 90.559 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 144, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 186/194, que o referido contrato encontra-se liquidado por força da Portaria nº 1.248, de 28/09/2023. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 47.004.054-0 (área maior); Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes.. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 150.000,00, em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 14.819,94, em abril 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

**Parcelad**

o

**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 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. 207/208 dos autos.

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).

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, 18 de dezembro de 2025.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito