

**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 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

**Processo nº: 1019028-52.2022.8.26.0361 – Despesas Condominiais**

**Exequente:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YPE, CNPJ: 27.102.915/0001-64, na pessoa de seu representante legal;

**Executada:** FABIANA AMORIM DA SILVA, CPF: 303.744.228-00;

**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 27/01/2026, às 14:15hs, e término em 30/01/2026, às 14:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 211.714,88, 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 14:16hs, e término em 20/02/2026, às 14:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 127.028,92, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 4), SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N° 41, LOCALIZADA NO 4º ANDAR, DA TORRE 03, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YPÊ”, SITUADO NA AVENIDA KAORU HIRAMATSU, N° 2.070, BAIRRO PORTEIRA PRETA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, contendo as seguintes características: uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; área privativa de 49,910m<sup>2</sup>, área comum total de 56,738m<sup>2</sup>, área total de 106,648m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,454545% do terreno. Confronta pela frente com hall e área de circulação do andar; pelo lado direito com as áreas externas do condomínio, pelo lado esquerdo com o apartamento final “2”, e pelos fundos com áreas externas do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada de pequeno porte, porém de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

**Informações do Laudo de Avaliação (fl. 334/335):**

**Matrícula:** 86.919 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 330 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos às fls. 443/452, que o financiamento foi liquidado pela portaria 1248/2023. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº:** 47.004053-1 (em maior área); Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 200.000,00, em setembro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 13.991,69, em maio de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

**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](http://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



Parcelad



Por

vista

o

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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, 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**.

**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](http://www.leilaovip.com.br).

① **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, 05 de dezembro de 2025.

**Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**

Juíza de Direito