

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: 1020909-69.2019.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL AZALÉIA, CNPJ: 14.777.752/0001-78, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **TATIANE RODRIGUES FERREIRA**, CPF: 349.658.478-57;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **VANESSA ALVES BARREIROS** (ocupante do imóvel);
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (credor fiduciário);

1º Leilão

Início em 18/03/2025, às 12:30hs, e término em 21/03/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 84.512,01, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 21/03/2025, às 12:31hs, e término em 10/04/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 50.707,21, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 21, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO OU 1º ANDAR, DO BLOCO 5, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA”, SITUADO NA RUA PROFETA JONAS Nº 225, VILA MELCHIZEDEC, PETÍMETRO URBANO DE MOGI DAS CRUZES/SP, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 45,15m², área total real de 51,77895m², fração ideal de 0,007062, correspondente em metros quadrados por apartamento em 61,44723882. Confronta pela frente com área comum externa do condomínio, pelo lado direito com área comum externa do condomínio e hall, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio e pelos fundos com apartamento nº 22. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Informações do Auto de Avaliação (fls. 313).

Matrícula nº: 73.916 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 205 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta no **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, em garantia ao pagamento de dívida contratada no valor total de R\$ 51.703,99. Consta na **AV. 05 RETIFICAÇÃO** para constar que cabe a unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento. Consta nas fls. 340-306 demonstrativo de débito apresentado pela Caixa Econômica Federal – CEF referente a Alienação Fiduciária no imóvel, no valor total de R\$ 2.329,13, em fevereiro de 2024.

CONTRIBUINTE nº: s. 27 – Q. 027 – UN. 057 – SUB.UN. – D.G. 0 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Tatiane Rodrigues Ferreira.

Avaliação: R\$ 80.000,00, em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 31.162,05, em agosto 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****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): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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.

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, 29 de janeiro de 2025.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito