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

O **Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer,** MM. Juiz 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: 0009296-64.2022.8.26.0361 - Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO SPAZIO MIRAFLORES, CNPJ: 28.666.796/0001-35, na pessoa de seu representante legal;

Executada: GREGÓRIA ANGÉLICA DE ALMEIDA, CPF: 329.453.828-65;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal **(credor fiduciário);**

Leilão Único

Início em 02/12/2026, às 17:15hs, e término em 11/01/2027, às 17:15hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 254.621,98, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 108, NO ANDAR TÉRREO (1º PAVIMENTO), DO BLOCO Nº 10, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL SPAZIO MIRAFLORES", SITUADO NA RUA AVENIDA ANTONIO DE ALMEIDA, Nº 100, NO PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado: com área privativa de 47,40 m2; área comum de 48,3922 m2, já incluída a área de garagem, perfazendo a área total de 95,7922 m2, correspondendo à fração ideal de 0,001307880 do terreno, estando vinculado à vaga de estacionamento descoberta nº 507.

Informações do Laudo de Avaliação (361/374): Condomínio composto no total por 16 blocos, sendo 14 blocos compostos por Térreo + 4 pavimentos, sem elevador e 2 blocos de 14 pavimentos com elevador. Bloco 10, composto por Térreo + 4 pavimentos, sem elevador, 8 unidades por pavimento: Apartamento "Tipo", com dois dormitórios, wc social, estar / jantar, cozinha, área de serviço. Dormitório 1: piso cerâmico, pintura látex, laje; Dormitório 2: piso cerâmico, pintura látex, laje; WC comum: piso cerâmico, revest cerâmico / pintura látex, forro em gesso; Estar/Jantar: piso cerâmico, pintura látex, laje; Cozinha: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; A. serv: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje. Quadra de esportes, Salão de festas, duas churrasqueiras, play ground, espaço gourmet, sala de jogos

Endereço do bem: Rua Antônio Ruiz Veiga, nº 100, Apto. 108, Bloco 10, Mogi das Cruzes - SP, 08773-495

Matrícula: 79.181 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 134/135 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 540/576, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R$ 159.285,46, em agosto de 2026. Consigna-se, ainda, que por decisão de fls. 341/342 foi reconhecido o caráter propter rem da obrigação, tendo sido deferida a penhora da propriedade do bem constrito, **eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 11.026.014.338-7; Conforme manifestação de fls. 517/519 do Município de Mogi das Cruzes, há débitos fiscais no valor total de R$ 9.550,18, para junho de 2026. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 242.100,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R$ 59.083,80, em setembro de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

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

Eventuais débitos de IPTU e taxas incidentes sobre a unidade sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, bem como que eventuais créditos remanescentes serão solvidos e distribuídos nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, conforme fls. 601/603.

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

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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. 418/420.

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.

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 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, 09 de outubro de 2026.

Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer

Juíza de Direito