

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Fabricio Henrique Cannelas**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 1018876-38.2021.8.26.0361 – Despesas condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO MONTERREY, CNPJ: 11.515.708/0001-00, na pessoa do seu representante legal;

Executado: VALÉRIA DA ROCHA GASPARDIS, CPF: 367.407.158-40;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**

1º Leilão

Início em **11/07/2025**, às **16:00hs**, e término em **15/07/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 424.188,68, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **15/07/2025**, às **16:01hs**, e término em **05/08/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 212.094,34, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO-DUPLEX SOB N° 302, DO 3º ANDAR/COBERTURA, DO BLOCO NO 02, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL SPAZIO MONTERREY", SITUADO NA RUA DOUTOR FERNANDO TANCREDI, N° 50, LOCALIZADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO ALTO DO IPIRANGA, NO PERÍMETRO URBANO DESTES MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado com área total privativa de 81,52 m², área privativa descoberta de 34,20 m², área total de 115,72 m², área de garagem de 20,70 m², área de uso comum de 39,96 m², área total de 176,38 m², fração ideal do terreno de 2,2109%, vinculado às vagas de garagem (dupla) nos 54A e 54B.

Matrícula: 58.225 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 309 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2096972-27.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO INTERNO NOS AUTOS DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2096972-27.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2150062-47.2025.8.26.0000, em trâmite, no qual foi concedido efeito suspensivo requerido pelo agravante, determinando o prosseguimento do leilão.

CONTRIBUINTE nº: 06.020.020.058-5 (AV.04); Em pesquisa realizada em 30/05/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 17.856,08. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 405.625,00, em julho de 2024.

Débito da ação: R\$ 64.687,12, em novembro 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.

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), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, 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.

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, 30 de maio de 2025.

Dr. Fabricio Henrique Canelas,

Juiz de Direito