

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Domingos Parra Neto**, MM. Juiz de Direito da 2ª 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: 1006556-82.2023.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I, CNPJ: 26.558.846/0001-35, na pessoa do seu representante legal;

Executado: CARINA ALVES QUITINO, CPF: 372.717.358-01;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em **27/03/2026**, às **16:00hs**, e término em **30/03/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 137.027,97, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **30/03/2026**, às **16:01hs**, e término em **22/04/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 68.513,98, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 402, LOCALIZADA NO 3º PAVIMENTO, DO BLOCO "M", DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA SITUADO NA AVENIDA PREFEITO MAURILIO SOUZA LEITE FILHO, Nº 777, VILA LUZITÂNIA, BAIRRO SÃO JOÃO DO CAPUTERA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO, COMARCA,

contendo as seguintes características: sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 02 dormitórios; área privativa principal de 48,77m², área de uso comum de 49,143156m², área real total de 97,913156m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333; confronta pela frente com o hall do pavimento, pelo lado direito com as vagas de garagem, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "4", e pelos fundos com a área verde do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém, de conformidade com a disponibilidade destas na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

Consta do laudo de avaliação (fls. 385/436): A região onde está situado o Condomínio Residencial Apoema I é de fácil acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus. A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada. A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios. O Apartamento 402, localizado no 3º andar do Bloco M, possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículo de passeio. O imóvel em questão (Apartamento 402 do Bloco M)

compreende: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social e 01 (uma) cozinha / área de serviços.

Matrícula: 89.010 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 321 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 470/471 e 475, o ofício expedido pela Caixa Econômica Federal informando que o **contrato com garantia de alienação fiduciária foi liquidado em 28/09/2023, por enquadramento na Portaria MCID 1248/2023**, sem, contudo, ter sido realizado a baixa na matrícula. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 133.000,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 13.478,40, em janeiro 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 exhibir 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 22 de janeiro de 2026.

Dr. Domingos Parra Neto,

Juiz de Direito