

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM^a. Juiz de Direito da 4ª 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: 1018105-60.2021.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ANTONIETA II**, CNPJ: 18.779.061/0001-64, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **ANDREIA RIBEIRO**, CPF: 338.941.638-28;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em 26/01/2026, às 11:15hs, e término em 29/01/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 134.832,37, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 29/01/2026, às 11:16hs, e término em 19/02/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 67.416,19, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO 14, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO B, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ANTONIETA II”, situado na Rua Brigadeiro Newton Braga nº 310, no Jardim Layr, Distrito de Brás Cubas, perímetro urbano deste município e comarca, assim descrita e caracterizada: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, área de circulação e uma área de serviço, com uma área de uso privativo de 42,60m², área de uso comum coberta/descoberta de 4,78315m², área total real de 47,38315m², e fração ideal de 0,005, correspondente a 58,52035m² no terreno, confronte pela frente com área comum/calçada, e pelos fundos com área comum/calçada e hall. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 275–293): O imóvel avaliando, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Condomínio Residencial Santa Antonieta II, constituído de dez blocos, com pavimento térreo mais três pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas e escadarias de acesso aos pavimentos.

Matrícula: 78.162 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do imóvel encontra-se às fls. 255–256 dos autos principais. Consta em **R. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, com credor o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Consta às fls. 337, **LIQUIDAÇÃO DO FINANCIAMENTO**, por demonstrativo trazido pela Caixa Econômica Federal, não há na matrícula o registro de cancelamento da alienação fiduciária, sendo ônus do arrematante sua regularização.

CONTRIBUINTE: N/C; O condomínio exequente às fls. 318–319 atesta que o imóvel é isento de IPTU sendo que o único débito é das despesas condominiais objeto da ação. É ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

Avaliação: R\$ 132.299,84, em abril de 2025.

Obrigações e débitos

1

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.

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, 27 de novembro de 2025.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito