

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

O **Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**, MM. 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: 1004854-43.2019.8.26.0361 - Despesas Condominiais

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II, CNPJ: 17.007.149/0001-03, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ELAINE EDWIRGES ALVES DOS SANTOS, CPF: 327.451.478-03;

Interessados:

- **FERNANDO ALVES DOS SANTOS**, CPF: 314.663.658-11 (**cônjuge e coproprietário**);
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP** ;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

1º Leilão

Início em 12/01/2026, às 11:30hs, e término em 15/01/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 77.297,85, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

2º Leilão

Início em 15/01/2026, às 11:31hs, e término em 05/02/2026, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 57.973,38, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte da executada, resguardando o direito do coproprietário conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 4), SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 22, LOCALIZADO NO 2º ANDAR, DA TORRE 05, DO BLOCO 02, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II", SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA Nº 2.399, VILA JUNDIAPEBA, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 5,783m², área total de 48,383m², fração ideal de 0,357143% do terreno; confronta pela frente com o hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº 21 da Torre 05, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 21 da Torre 04, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardins. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento, segundo a ordem de chegada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 587/605): O apartamento avaliando conforme a matrícula no 76.907 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza :contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços, com uma área de uso privativo de 42,600 m², área comum total de 5,783 m², área total de 48,383m², fração ideal de 0,357143% do terreno.

Matrícula: 76.907 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 240 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta no **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fl. 651, que o saldo devedor se encontra liquidado, não sendo mais objeto de garantia em julho/2025. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 18.075.001.090-1; em pesquisa realizada em outubro de 2025, **não há débitos fiscais.** **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 74.500,00, em janeiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 24.102,24, em junho de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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): 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/SP, 21 de outubro de 2025.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito