

## 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1017108-82.2018.8.26.0361** – Despesas Condominiais

**Exequente: CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL AZALÉIA**, CNPJ: 14.777.752/0001-78, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: ROSANGÊLA FELIZARDO**, CPF: 306.138.748-03;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167./0001-50, representada por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (**credor fiduciário**);

**1º Leilão**

Início em 07/04/2025, às 12:00hs, e término em 10/04/2025, às 12:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 97.178,15, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2025. Acréscimo mínimo obrigatório ao lance corrente: R\$300,00.

**2º Leilão**

Início em 10/04/2025, às 12:01hs, e término em 08/05/2025, às 12:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 48.589,08, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada. Acréscimo mínimo obrigatório ao lance corrente: R\$300,00.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 04) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº42, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR, DO BLOCO 1, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA”, SITUADO NA RUA PROFETA JONAS Nº 225, VILA MELCHIZEDEC, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE**, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, hall de circulação e uma varanda/sacada; com uma área de uso privativo de 46,44 m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,81856 m², área total real de 53,25856 m², fração ideal de 0,007264, correspondente em metros quadrados por apartamento em 63,20486304; confronta pela frente com apartamento nº 41, pelo lado direito com área comum externa do condomínio, hall e área comum interna do condomínio, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio e pelos fundos com área comum externa do condomínio. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento (AV. 5).

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 481-498).**

**Matrícula:** 73.845 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 184 dos autos. Consta no **R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado por Caixa Econômica Federal – CEF. Consta dos autos, fls. 405-416, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 44.105,26, para fevereiro de 2024. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº:** 27.027.057.0 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** Rosangela Felizardo, a executada.

**Avaliação:** R\$ 97.178,15, em janeiro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 28.765,84, em julho 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](http://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):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**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](http://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, 14 de fevereiro de 2025.

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**

Juiz de Direito