

## 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM. Juiz de Direito da 4<sup>a</sup> 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 N°42, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR, DO BLOCO 1, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA”, SITUADO NA RUA PROFETA JONAS N° 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 m<sup>2</sup>, área de uso comum coberta/descoberta de 6,81856 m<sup>2</sup>, área total real de 53,25856 m<sup>2</sup>, 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).

#### ① 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