

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

O Dr. **Domingos Parra Neto**, MM. Juiz de Direito da 2<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: 1004734-58.2023.8.26.0361 - Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA II**, CNPJ: 26.408.043/0001-02, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **JESSIANE SILVA FARIAS**, CPF: 410.024.598-00;
- **ALEXANDRE CALDEIRA FARIAS**, CPF: 336.403.478-89;

Interessados:

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

**1º Leilão**

Início em 13/01/2026, às 11:15hs, e término em 16/01/2026, às 11:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 131.649,26, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 16/01/2026, às 11:16hs, e término em 06/02/2026, às 11:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 78.989,55, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 4), SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N° 301, LOCALIZADA NO 2º PAVIMENTO, DO BLOCO "J", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA II", SITUADO NA AVENIDA PREFEITO MAURÍLIO SOUZA LEITE FILHO, N° 757, VILA LUZITÂNIA, BAIRRO SÃO JOÃO DE CAPUTERA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA,** com as seguintes características: sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 02 dormitórios; área privativa principal de 48,77m<sup>2</sup>, área de uso comum de 53,908m<sup>2</sup>, área real total de 102,678m<sup>2</sup>, e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333; confronta pela frente com o hall do pavimento, pelo lado direito com o apartamento de final "3", pelo lado esquerdo com as vagas de garagem, 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).

**Informações do Laudo de Avaliação (fl. 358):**

**Matrícula:** 88.633 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 305 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 331/341, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 7.379,35, para junho de 2024. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE** nº: 47.003.031.000-8 (área maior); não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 125.000,00 em outubro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 14.499,56, em março de 2025, 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



Parcelad



Por

vista

o

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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

**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, 31 de outubro de 2025.

**Dr. Domingos Parra Neto**

Juiz de Direito