

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Eduardo Kenji Yamamoto**, MM. Juiz de Direito da 1ª 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: 1019761-81.2023.8.26.0361 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGIO VENEZA, CNPJ: 37.041.439/0001-72, na pessoa do seu representante legal;

Executado: MAYCON DOS SANTOS OLIVEIRA, CPF: 493.525.518-85;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1013435-08.2023.8.26.0361;

1º Leilão

Início em **26/05/2026**, às **15:45hs**, e término em **29/05/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 244.227,60, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/05/2026**, às **15:46hs**, e término em **19/06/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 146.536,56, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada, **não podendo o lance mínimo ser inferior ao saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária**, a ser oportunamente atualizado nos autos, nos termos da r. decisão de fls. 133/134.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.08) SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 02 (AV.05), QUE SE LOCALIZA NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO D, DO "VILLAGGIO VENEZA", NA RUA LAURINDO PEREIRA, Nº 721, NO LUGAR DENOMINADO CAMPO DO ATERRADO GRANDE, ESTAÇÃO DE SANTO ÂNGELO, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, e possui as seguintes características: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 terraço; com a área real privativa de 49,66m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,01m², área comum de 25,03m², área total de 85,04m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,008339; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall de circulação comum e unidade de final "1" do mesmo bloco, e em sua lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com a unidade de final "3" do mesmo bloco, em sua lateral esquerda com a área de circulação de pedestres e área permeável de lazer infantil, e pelos fundos com o espaço comum de circulação de pedestres. A esta unidade autônoma está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 72.

Matrícula: 94.463 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 145 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta, no **R.08, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 1013435-08.2023.8.26.0361, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 214/233, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 142.249,40, atualizado até maio de 2025. Conforme r. decisão de fls. 133/134 dos autos: " não haverá prejuízo ao credor fiduciário, na medida em que a alienação não poderá ocorrer por valor inferior ao saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, que deverá ser oportunamente atualizado nos autos. **Tal advertência deverá constar do edital, a fim de se evitar qualquer prejuízo ao credor fiduciário, já que em caso de arrematação, terá seu crédito totalmente satisfeito, extinguindo-se o ônus que recai sobre o imóvel.** Observo, ainda, que somente haverá a satisfação do crédito objeto desta ação, caso haja saldo em favor do executado (devedor fiduciário), que será oportunamente apurado."

CONTRIBUINTE nº: 18.033.006.062-8 (AV.06); Em consulta realizada em 26/03/2026, constam débitos fiscais no valor total de R\$ 5.769,90. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 238.593,74, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 8.060,23, em janeiro 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 (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.

Conforme r. decisão de fls. 255/256 dos autos: " Que o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado."

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 26 de março de 2026.

Dr. Eduardo Kenji Yamamoto,

Juiz de Direito