3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Fabricio Henrique Canelas,** MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **FAZ SABER,** a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1021665-15.2018.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **CONDOMINIO RESIDENCIAL SAFIRAS,** CNPJ: 54.783.477/0001-10, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA,** CPF: 155.097.294-49;

Interessados:

- **MARIA DA CONCEIÇÃO DA SILVA,** CPF: 155.097.294-49; **(cônjuge coproprietária)**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**

1º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **14:30hs**, e término em **11/12/2026**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 223.065,94, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **14:31hs**, e término em **14/01/2027**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 189.606,05, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **70%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 21, SITUADO NO PAVIMENTO 2º, DO BLOCO 850-C, COM ENTRADA PELO ACESSO XLI, RUA 03, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "SAFIRAS", INTEGRANTE DO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM MARICÁ, NO BAIRRO DO RODEIO, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA,** contendo a área útil de 45,69m², área comum de 22,858717m², área total de 68,548717m², e fração ideal no terreno de 0,1645%, correspondendo-lhe uma vaga indeterminada, em estacionamento coletivo, do tipo descoberto, área essa inclusa na área comum da unidade, com 18,25m², confrontando pelo lado direito com apartamento final 02, pelo lado esquerdo com área externa e pelos fundos com área externa.

Informações do Laudo de Avaliação (evento 313): O apartamento avaliando é composto de sala, cozinha, área de serviço, 1 W.C. e dois dormitórios, e conta com 1 vaga de garagem.

Matrícula: 25.586 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se em evento 242 dos autos bem como na **AV. 08** da matrícula. Na matrícula retirada do site dos registradores em 21/10/2026, existem **inconsistências** onde a matrícula nº **25.589** aparece em conjunto com a do imóvel em questão, matrícula **25.586**, a regularização da matrícula é de ônus do arrematante.

CONTRIBUINTE: 41.006.011.037-2; Em pesquisa realizada em 21/10/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R$ 7.936,80.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R$ 220.000,00, em maio de 2026**.**

Débito da ação: R$ 33.333,97, em outubro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de

IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista. e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser

realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, 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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes/SP, 21 de outubro de 2026.

Dr. Fabricio Henrique Canelas

Juíza de Direito