2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Domingo Parra Neto,** MM. Juiz de Direito da 2ª 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: 4003074-07.2025.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL JOAO XXIII, CNPJ: 74.501.198/0001-23, na pessoa de seu representante legal;

Executada: EDUARDO CARDOSO GANTUS DE SOUZA, CPF: 414.010.118-02;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º Leilão

Início em 11/12/2026, às 15:45hs, e término em 16/12/2026, às 15:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 250.427,32, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/12/2026, às 15:46hs, e término em 18/01/2027, às 15:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 150.256,39, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO Nº 32, SITUADO NO 4º PAVIMENTO, DO BLOCO Nº 06 , DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII", LOCALIZADO NA AVENIDA DANTE JORDÃO STOPPA, Nº 404, BAIRRO DE CESAR DE SOUZA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, contendo a área útil de 50,82 m2 e a área comum de 5,18 m2, perfazendo a área total de 56,00 m2, cabendo ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Corresponde ao referido apartamento a fração ideal de 0,00160256% no terreno e a fração ideal de 0,06250000% no Bloco; confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com apartamento de final "1", pelo lado esquerdo e fundos com áreas comuns de condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (evento 36):

Endereço do bem: Av. Ver. Dante Jordão Stoppa, nº 404, Nº 32, situado no 4º pavimento, do bloco nº 06 mogi das cruzes - sp, 08773-495.

Matrícula: 35.371 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no evento nº 36, bem como na **AV. 08** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 15.046.013.014-3; em pesquisa realizada em outubro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 8.434,63, para outubro de 2026. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 250.000,00, em julho de 2026.

Débito da ação: R$ 26.259,07, em setembro de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

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

Eventuais débitos de IPTU e taxas incidentes sobre a unidade sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, bem como que eventuais créditos remanescentes serão solvidos e distribuídos nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, conforme fls. 601/603.

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

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): 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), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

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.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: 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.

Pagamento do débito ou acordo: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado (a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo, conforme decisão de fls. 418/420.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: 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.

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.

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 elas 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, 27 de outubro de 2026.

Dr. Domingo Parra Neto

Juiz de Direito