

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

A Dra. Ana Claudia De Moura Oliveira Querido, MM. Juíza 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: 1022891-79.2023.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA I, CNPJ: 19.022.927/0001-05 na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO: ROSEMEIRE DOS SANTOS FERREIRA, CPF: 409.427.258-59;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **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 23/02/2026, às 17:15hs, e término em 26/02/2026, às 17:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 203.507,37, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 17:16hs, e término em 19/03/2026, às 17:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 122.104,42, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 04) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 12, LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO, DO BLOCO 04, DA TORRE 10, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA I”, SITUADO NA RUA DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA Nº 2.505, VILA JUNDIAPEBA, DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, assim descrita e caracterizada: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço, com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 5,783m², área total de 48,383m² e fração ideal de 0,357143% do terreno; confronta pela frente com o hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº 11 da Torre 10, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 11 da Torre 11, e pelos fundos com áreas do condomínio, jardim e abrigo de gás. **Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade destas no empreendimento, segundo a ordem de chegada.**

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 344-346)

Matrícula n.º: 79.460, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 299 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 307/321, que o contrato se encontra liquidado. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: S.18-Q.074-UN.001 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Rosemeire dos Santos Ferreira.

Avaliação: R\$ 195.613,00 em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 5.230,30 em dezembro 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 (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 da seguinte forma:

- 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 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, conforme r. decisão de fls. 362/363 dos autos.
- 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 arrendimento 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.

⚠ 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, 19 de dezembro de 2025.

Dra. Ana Claudia De Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito