

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

O **Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**, MM. Juiz de Direito da 4<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: 1010064-41.2020.8.26.0361 – Despesas Condominiais.**

**Exequente:** **RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVABRAS CUBAS II**, CNPJ: 23.220.318/0001-83, na pessoa do seu representante legal;

**Executado:** **JONATAS DOS SANTOS BRASILINO**, CPF: 390.270.808-52;

### 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);
- **EVENTUAL CÔNJUGE;**

**1º Leilão**

Início em **20/01/2026**, às **14:30hs**, e término em **23/01/2026**, às **14:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 234.177,32**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação, nos termos da r. decisão de fls. 410/411 dos autos.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **23/01/2026**, às **14:31hs**, e término em **13/02/2026**, às **14:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 117.088,66**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado até a data da arrematação, nos termos da r. decisão de fls. 410/411 dos autos.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.06) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N° 33, "RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRÁS CUBAS II", SITUADO NO ANDAR OU 3º PAVIMENTO TIPO A BLOCO 23, LOCALIZADO NA RUA SÃO FRANCISCO, NO BAIRRO DO JUNDIAÍ, DISTRITO DE BRÁS CUBAS, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA**, que assim se descreve: contém sala de estar, hall, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, banheiro e área circulação; possui área privativa de 46,280m<sup>2</sup> área de garagem descoberta de 10,35m<sup>2</sup>, área comum coberta/descoberta de 42,0560m<sup>2</sup>, área real total de 98,6860m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0020189860, e, área correspondente da unidade no terreno de 112,4445987m<sup>2</sup>; confronta pela frente com apartamento n° 34 (em construção), pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com área de circulação de pedestres, caixa de escadas e hall social, e, pelos fundos com área de circulação de pedestres. de pedestres. Está vinculada a esta unidade autônoma (em construção) a vaga de garagem n° 353.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 377/404):** A área de lazer do edifício apresenta piscina infantil, piscina adulto, academia, quadro de vôlei, quadro poliesportiva, churrasqueira gourmet, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, sauna e solarium. A portaria do condomínio é 24 horas.

**Matrícula:** 84.568 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 356/357 dos autos. Consta, na **R.06, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 452/453, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 138.481,95, atualizados até abril de 2025. Compete ao arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE nº: 21.041.003.367-8 (fls. 459/460);** Em consulta realizada em 03/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 13.374,68. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 220.800,00, em agosto de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 10.275,79, em fevereiro de 2023, 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 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.

**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.

5

**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).

## 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).

### ① 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, 03 de dezembro de 2025.

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito,**

Juiz de Direito