



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
Av. Cândido Xavier de Almeida e Souza, n° 159, Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912
Telefone: (11) 4799-8877 - E-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [1017299-30.2018.8.26.0361](#) – Controle n.º 2018/001685 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

Exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA**, CNPJ n.º 14.777.752/0001-78 na pessoa de seu representante legal;

Executado: **ANDREIA DOS SANTOS**, CPF n.º 254.280.088-06 e cônjuge se casada for;

Interessado(s): **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ n.º 03.190.167/0001-50 administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal; (Jurídico Regional de São Paulo); **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, CNPJ n.º 46.523.270/0001-88 na pessoa de seus procuradores; **AO OCUPANTE do IMÓVEL**; **Processo Interessado n.º 1009239-44.2013.8.26.0361** em trâmite perante a 1ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Mogi das Cruzes/SP;

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 10:00hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 89.004,43 (oitenta e nove mil e quatro reais e quarenta e três centavos).

2º Leilão: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 10:01hs com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 53.402,65 (cinquenta e três mil quatrocentos e dois reais e sessenta e cinco centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

APARTAMENTO N.º 11, BLOCO 7, NO TÉRREO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA EM MOGI DAS CRUZES/SP., correspondente aos DIREITOS AQUISITIVOS ORIUNDOS DO INSTRUMENTO PARTIUCULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, consoante Termo de Penhora de fls. 267, Avaliação de fls. 193/218 e conforme descrição completa na Matrícula n.º 73.952, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º S.27-Q.027-UM.057-SUB.UN.-DG.0 (área maior).

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ANDREIA DOS SANTOS, CPF n.º 254.280.088-06 (fls. 267)

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta no Laudo de Avaliação de fls. 193/218 que o apartamento avaliando apresenta área p. de 45,15 m² está localizado no Bloco 7 e é composto por uma sala, uma cozinha, uma área de serviços, dois dormitórios e um WC, estado de conservação, necessitando de reparos simples e importantes. Importante ressaltar que conforme consta da matrícula do imóvel, cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

LOCALIZAÇÃO: Rua Profeta Jonas, n.º 225, apartamento 11, térreo, bloco 07 na Vila Melchizedec, Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08738-570

AVALIAÇÃO: R\$ 60.752,00 (sessenta mil setecentos e cinquenta e dois reais) em outubro de 2019. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 89.004,43 (oitenta e nove mil e quatro reais e quarenta e três centavos)** em junho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 267 que se encontra averbada na matrícula do imóvel que não se encontra averbada na matrícula. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme registrado na matrícula do imóvel sob o número **R.4**. No que se refere aos débitos de alienação fiduciária constantes da R.4, a Caixa Econômica Federal manifestou-se às fls. 537, informando que o contrato em questão encontra-se **inativo e integralmente liquidado**, conforme Portaria nº 1.248, de 28/09/2023. Assim, **não subsiste qualquer vínculo de garantia, conforme demonstrativo de débitos (fls. 538/539) e termo de quitação (fls. 550)**. Em razão disso, incumbe ao arrematante o ônus de promover a regularização registral junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, visando à baixa do referido gravame. Por fim, quanto aos débitos tributários incidentes sobre o imóvel, não foi possível realizar o levantamento, uma vez que o número de contribuinte constante na matrícula refere-se à área maior, impossibilitando a identificação específica dos encargos tributários do bem em questão.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 43.337,29 (quarenta e três mil trezentos e trinta e sete reais e vinte e nove centavos) em abril de 2025. (fls. 510/513).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por

cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Mogi das Cruzes/SP, 30 de junho de 2026.

Dr. MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP