leilão net
Seu lance em um click
www.leilaonet.com.br

*Leonardo Vieira Amaral*
*JUCESP nº 1010*

**LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO**

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão dos direitos aquisitivos sobre bem imóvel e de intimações dos executados **ADRIANA GOMES DE FREITAS, CPF nº 316.270.838-98, JOÃO DIAS BEZERRA, CPF nº 289.712.508-01,** demais interessados, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, CNPJ nº 46.523.270/0001-88 e a quem mais possa interessar, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Proc. nº 0005386-92.2023.8.26.0361, movido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BROMÉLIAS, CNPJ nº 17.974.086/0001-56.**

O **Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão os direitos aquisitivos sobre o bem abaixo descrito, através do sítio de leilões on-line Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em https://www.leilaonet.com.br , que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** O 1º leilão terá início no dia 02/02/2027 às 16:00h e se encerrará o dia 05/02/2027 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 05/02/2027 às 16h01min e se encerrará no dia 03/03/2027 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

**DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO:** Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, em horário estipulado pelo leiloeiro, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** Os direitos aquisitivos sobre o bem serão vendidos em caráter ad corpus e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance superior ao da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação em segundo leilão. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá formalizar **proposta** no portal do leiloeiro, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 30 (trinta) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por hipoteca do próprio bem, prevalecendo, entre as propostas parceladas, a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação de proposta não suspende o leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do Art. 895, § 7º, CPC.



**Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça**
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail **contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2026 às 12:24 , sob o número WMCZ26701598811
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005386-92.2023.8.26.0361 e código LIPi0gGw.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Os direitos aquisitivos serão alienados considerando o estado de conservação em que o imóvel se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATAÇÃO E COMISSÃO):** O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao Leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

**DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE:** Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma serão permitidas as desistências das arrematações O caso de não pagamentos dos valores dos bens arrematados, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

**DA REMIÇÃO OU ACORDO:** Se os executado, após apresentação do Edital em cartório, pagarem a dívida ou firmarem acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverão os executados pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

**DAS INTIMAÇÕES:** Se, por quaisquer motivos, as intimações pessoais dos executados, quando forem necessárias, não se realizar efetivamente nos endereços constantes dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-ão as intimações feitas pelo presente edital.

**DOS DÉBITOS:** Os débitos que recaem sobre o bem, especialmente os de natureza propter rem e tributária, serão sub-rogados sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Lote (1): Os direitos aquisitivos sobre o imóvel matriculado sob o nº 64.722 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. "A UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 32, localizado no 2º Andar, do BLOCO Nº 14, no empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BROMÉLIAS", situado à AVENIDA RICIERI JOSÉ MARCATTO, Nº 2.311, em César de Souza, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área



**Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça**
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail **contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2026 às 12:24 , sob o número WMCZ26701598811
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005386-92.2023.8.26.0361 e código LIPi0gGw.

de serviço e circulação; com a área de uso privativo de 42,59 m2, área de uso comum de 5,01457 m2, perfazendo a área total real de 47,60457 m2, com a fração ideal de 0,003571, correspondente a 48,58599041 m2 no térreo, confrontando em projeção, pela frente com apartamentos final 1; pelo lado direito com área de circulação de pedestre e hall (circulação interna); pelo lado esquerdo com uma área de circulação de pedestre; pelos fundos com abrigo de gás, área de circulação de pedestre e cavalete. Tendo uma área de uso comum do condomínio ao longo da Via Condominial destinada para estacionamento de veículos de pequeno e médio porte, com uso regulado pelo regimento interno". Contribuinte nº 15.204.072-0 (em área maior). Depositários: os executados e/ou atual possuidor do bem, conforme decisão de fls. 58/59.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais. Agosto/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Imóvel Ocupado – Desocupação por conta do arrematante.

**DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D.:** A equipe do Leiloeiro efetuou análise processual onde não localizou o número do cadastro municipal do imóvel, em diligências junto à Municipalidade competente, solicitou a disponibilização de extrato atualizado de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares (T.R.S.D.), contribuições de melhorias e demais encargos de natureza propter rem. Contudo, até a elaboração do presente edital, não houve retorno à solicitação, razão pela qual não foi possível obter informações atualizadas acerca de eventuais débitos existentes. A alienação judicial prosseguirá nos termos da determinação judicial, observando-se, quanto aos débitos tributários e propter rem, as disposições legais aplicáveis. Eventuais débitos serão sub-rogados sobre o respectivo preço da arrematação.

**DOS DÉBITOS COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:** Conforme demonstrativo emitido pela Caixa Econômica Federal em 28/11/2025, juntado às fls. 135 dos autos, o contrato nº 171000612693-3 encontra-se liquidado, com dívida total de R$ 0,00. O leilão tem por objeto os direitos aquisitivos sobre o imóvel descrito neste edital.

**DO DÉBITO EXEQUENDO:** R$ 11.600,15 (onze mil, seiscentos reais e quinze centavos. Julho/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

**ÔNUS:** Matrícula nº 64.722: **Av. 1:** Para constar o transporte de constituição de patrimônio/restrições, referente à vinculação do empreendimento ao Fundo de Arrendamento Residencial e ao PAR – Programa de Arrendamento Residencial, sob propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, com segregação patrimonial e restrições à constituição de ônus reais; **Av. 2:** Para constar o transporte de restrições, segundo as quais as unidades habitacionais do empreendimento serão objeto de alienação destinada à população-alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com renda familiar mensal de até 03 salários mínimos; **R. 4:** Para constar a alienação fiduciária em garantia em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: https://www.leilaonet.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.



**Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça**
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail **contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2026 às 12:24 , sob o número WMCZ26701598811
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005386-92.2023.8.26.0361 e código LIPi0gGw.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do CPC e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD ( http://www.publicjud.com.br ).

Para fins de caracterização de preço vil, esclarece-se que será considerado como tal o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC).

Dado e passado nesta cidade, Mogi das Cruzes, 05 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

_____
**Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer**
**Juiz de Direito**



**Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça**
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website **www.leilaonet.com.br** e-mail **contato@leilaonet.com.br** fone **(11) 96100-8910**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2026 às 12:24 , sob o número WMCZ26701598811
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005386-92.2023.8.26.0361 e código LIPi0gGw.