

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Mário Henrique Gebran Schirmer**, MM. Juiz de Direito da **4ª** 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: 0003669-74.2025.8.26.0361 – Extinção de Condomínio.

Exequente: PATRICIA ANGELA DOS SANTOS, CPF: 338.813.688-25;

Executado: ADALBERTO DE SOUZA, CPF: 086.978.038-70;

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;

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **16:30hs**, e término em **06/10/2026**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 484.466,23, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026, a ser atualizado na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **16:31hs**, e término em **26/10/2026**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 242.233,11, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado na data da arrematação.

Descrição do Bem

UM TERRENO COMPOSTO DE PARTE DO LOTE N.º 12, DA QUADRA “A” DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL PARQUE MORUMBI” SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, medindo 5,48 metros de frente para a Rua Monte Carmelo, do lado direito de quem da rua olha, mede 25,00 ms. e confronta com parte do lote n.º 12, do lado esquerdo mede 25,06 ms. e confronta com parte do lote n.º 11, e nos fundos onde mede 7,28 ms. confronta com parte do lote no 12. encerrando uma área de 159,50 ms², estando localizado 188,72 ms. da Praça Três, lado direito de quem desta entra na referida Rua Monte Carmelo, em direção à Rua Quatro. **CONSTA NA AV.02 QUE NO IMÓVEL FOI CONSTRUÍDO UM PRÉDIO COM FRENTE PARA A RUA MONTE CARMELO, QUE RECEBEU O N. 132, COM A ÁREA DE 67,86 METROS QUADRADOS.**

Consta do auto de avaliação (fls. 101-127): O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Monte Carmelo no 132, parte do lote 12 da quadra “A” do loteamento denominado “Residencial Parque Morumbi”, perímetro urbano do município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Sobre o terreno está construída uma casa residencial térrea com garagem coberta na parte frontal, composta de sala, cozinha, corredor de circulação, WC, dormitório, 1 suíte, área destinada a lavanderia e edícula com churrasqueira no quintal, com área total de 103,28 metros². Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão médio. Necessitando de reparos simples e importantes (F), com idade ap. de 22 anos.

Matrícula: 53.635 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A r. sentença, transitada em julgado, que declarou à extinção do condomínio encontra-se às fls. 113-117 dos autos do processo de conhecimento n. 1010195-74.2024.826.0361. Consta no **R.04 HIPOTECA** em favor de Caixa Econômica Federal.

CONTRIBUINTE: 45002042; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 475.000,00, em abril de 2026.

Débito da ação: N/A.

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 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.

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 juiz.

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.

4

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.

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.



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.

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, 25 de agosto de 2026.

Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer,

Juiz de Direito