

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

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, 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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo no: 1022861-49.2020.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial;

Exequentes:

- NILCE YOSHINO HANADA, CPF: 294.726.268-90;
- GILSON HARUO HANADA, CPF: 128.547.648-46;
- GLAUCINÉIA HIROMI HANADA ROSSETTI, CPF: 094.936.228-00;
- GLAUBER HANADA, CPF: 267.877.878-98;
- GISLAINE HARUMI HANADA, CPF: 085.331.558-24;

Executados:

- E.T.M. ESCOLA TÉCNICA MOGIANA SS LTDA EPP, CNPJ: 00.574.882/0001-07, por seu representante legal;
- IVAN MUNIZ DE MELO, CPF: 009.867.188-07 (fiador);

Interessados:

- MARLI VALÉRIA DA SILVA MELO, CPF: 003.027.728-04 (cônjuge do executado);
- JOANA MUNIZ DE MELO, CPF: 154.431.008-07 (coproprietária);
- IVO MUNIZ DE MELO, CPF: 086.749.518-99 e sua esposa REGINA MARIA DE PAULA MELO, CPF: 077.767.948-56 (coproprietários);
- ILMA MUNIZ DE MELO, CPF: 141.418.028-40 (coproprietária);
- IVANILDO MUNIZ DE MELO JUNIOR, CPF: 227.915.518-40 e sua esposa DAIANE PEREIRA FEITOSA DE MELO, CPF: 299.780.958-45 (coproprietários);
- JOÃO HENRIQUE MUNIZ DE MELO, CPF: 318.014.678-89 e sua esposa LUANA FERREIRA MUNIZ DE MELO, CPF: 326.692.178-00 (coproprietários);
- JULIO MUNIZ DE MELO, CPF: 230.117.178-77 (coproprietário);
- MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES/SP;
- WILLIAM CURY S/C LTDA, CNPJ 54.788.419/0001-89 por seu representante legal, hipotecário judicial;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;

- 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes 0004680-17.2020.8.26.0361;
- 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, processo nº 1009178-18.2015.8.26.0361;
- 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região, processos nº 1001857-69.2019.5.02.0373, 1001222-54.2020.5.02.0373, 1000374-09.2016.5.02.0373, 1000326-50.2016.5.02.0373, 1001291-23.2019.5.02.0373, 1000931-54.2020.5.02.0373, 1001010-33.2020.5.02.0373, 1001155-31.2016.5.02.0373, 1000972-21.2020.5.02.0373, 1000880-72.2022.5.02.0373 e 1000774-47.2021.5.02.0373;
- 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região, processos nº 1000890-90.2020.5.02.0372, 1001336-30.2019.5.02.0372, 1001372-38.2020.5.02.0372, 1000901-22.2020.5.02.0372;
- 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região, processos nº 1000374-64.2020.5.02.0374, 1000794-69.2020.5.02.0374, 1000564-90.2021.5.02.0374, 1001350-42.2018.5.02.0374 e 1001263-52.2019.5.02.0374;

1º Leilão

Início em 20/10/2025, às 11:45hs, e término em 23/10/2025, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 233.592,98, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025. Acréscimo mínimo obrigatório ao lance corrente: R\$300,00.

2º Leilão

Início em 23/10/2025, às 11:46hs, e término em 13/11/2025, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 218.993,41, correspondente a **93,75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardado os direitos dos coproprietários, conforme art. 843, §2º do CPC. Acréscimo mínimo obrigatório ao lance corrente: R\$300,00.

Descrição do Bem

TERRENO COMPOSTO DE PARTE DO LOTE Nº 45, DA QUADRA Nº 99, DA PLANTA DA VILA SÃO PAULO, NO BAIRRO DO BOTUJURU, PERÍMETRO URBANO DESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP, assim descrito e caracterizado: medindo 6,36 metros de frente para a Avenida Frei Atanásio Maatman, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 24,00 metros e confronta com parte do lote 45, da quadra 99, do lado direito mede 24,00 metros e confronta com parte do lote 45, da Quadra 99, e nos fundos mede 6,36 metros e confronta com parte do lote 45, da Quadra 99, de Massae Haramoto, encerrando a área total de 144,00 metros quadrados; localizado a 14,84 metros da esquina da Rua São Pedro.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 126/144): Embora não conste qualquer menção de construção na matrícula CRI de Mogi das Cruzes, existe, de fato, uma área construída de 99,15 metros quadrados. Sobre o imóvel há uma construção principal de 79,56m² e duas edículas de 19,59m².

Matrícula: nº 42.100 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fl. 102 dos autos. Consta no **R. 05 HIPOTECA JUDICIÁRIA** sobre a parte ideal correspondente a 12,50 ou 1/8 do Imóvel, derivada dos autos nº 1009178-18.2015.8.26.0361 da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na, **AV. 06, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001857-69.2019.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 07, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000374-64.2020.5.02.0374, da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 08, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000794-69.2020.5.02.0374, da 4ª Vara do Trabalho de Mogi

das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 09, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000890-90.2020.5.02.0372 da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001336-30.2019.5.02.0372 da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 11, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001372-38.2020.5.02.0372 da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 12, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000901-22.2020.5.02.0372 da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 13, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000774-47.2021.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AVs. 14 e 18 PENHORA**, derivada dos autos nº 0004680-17.2020.8.26.0361 da 3º Ofício Cível de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 15, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001222-54.2020.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 16, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000564-90.2021.5.02.0374 da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 17, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001263-52.2019.5.02.0374 da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 19, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000326-50.2016.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 20, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000374-09.2016.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 21, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001291-23.2019.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 22, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000931-54.2020.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 23, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001010-33.2020.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 24, PENHORA**, derivada dos autos nº 1001155-31.2016.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 25, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001155-31.2016.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 26, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001350-42.2018.5.02.0374 da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 27, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000972-21.2020.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 28, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000972-21.2020.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta na **AV. 29, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000880-72.2022.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP - TRT 02ª Região. Consta às fls. 408/409 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1001155-31.2016.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 432/434 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1000326-50.2016.8.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 443/446 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1000628-43.2020.5.02.0372, da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 452/456 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº

1000638-87.2020.5.02.0372, da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 468/483 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1000564-90.2021.5.02.0374, da 4ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 505/517 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1000972-21.2020.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 510/517 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1001291-23.2019.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 519/524 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1000931-54.2020.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 530 e 592 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1000901-22.2020.5.02.0372, da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 606 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1001857-69.2019.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Conforme informação apresentada nos autos, embora exista construção, de fato, edificação não averbada à margem da matrícula, compete ao arrematante a regularização da situação junto aos órgãos competentes, caso necessário.

CONTRIBUINTE nº: 31.031.026.000-1 (Av. 01); em pesquisa realizada em 27 de agosto de 2025, **há débitos fiscais para o imóvel** no valor total de R\$ 4.715,38, conforme certidão de débitos ora apresentada. **DEPOSITÁRIO:** Ivan Muniz de Melo, CPF: 009.867.188- 07.

Avaliação: R\$ 188.630,00, em setembro de 2021.

Débito da ação: R\$ 506.610,50, em março de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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**.

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 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.

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, 23 de janeiro de 2025.

Dr. CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO

Juiz de Direito