

## **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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0011140-15.2023.8.26.0361** – Extinção de Condomínio.

**Exequente: WALDIRENE ESTEVES DE MOURA**, CPF: 280.711.558-61; **(herdeira)**

**Executado:**

- **MARIANA DEMETROFF DE MOURA**, CPF: 281.354.328-44; **(herdeira)**
- **LUCIANA DEMETROFF DE MOURA**, CPF: 303.196.718-60; **(herdeira)**
- **ZORAIDE DEMETROFF DE MOURA**, CPF: 174.718.998-75; **(viúva meeira)**

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**

**1º Leilão**

Início em 13/01/2026, às 15:30hs, e término em 16/01/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 286.468,80, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para outubro de 2025, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 16/01/2026, às 15:31hs, e término em 06/02/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 143.234,40, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

**Descrição do Bem:**

**UM TERRENO COMPOSTO DO LOTE 85 DA QUADRA 82, DA VILA SÃO PAULO, BAIRRO DO BOTUJURU, PERIMETRO URBANO DESTA DISTRITO, MUNICIPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP,** medindo 10,00m de frente para a rua Santo Tirole, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 84 de Masuo Ouchi; do lado esquerdo confronta com os fundos lotes nº 01, 02, 03, 04 e 05 de Wilma Ramos, Pedro Campos, Olga Duarte Nobrega, e Carlindo Medeiros, respectivamente, todos sucessores de Masuo Guchi, e nos fundos onde mede a mesma largura da frente, ou seja 10,00m confronta com o lote 11 de Masuo Ouchi, todos os lotes confrontantes da mesma quadra 82, encerrando a área de 500,00m², dito imóvel encontra-se distante 50,00m da esquina da rua Santo Tirole com a Av. Felipe Sawaya.

**Informações do Laudo de Avaliação (fl. 48-72 e 88-89):** Trata-se de benfeitorias para fins residencial, de área cadastrada total de 107,84m², necessitando de reparos. Imóvel classificado de acordo com o estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas (2019) – IBAPE/SP” como grupo: (2) casa – padrão simples (2.4). A casa é composta por: cozinha, área de serviços, corredor de circulação interno, 1 suíte (dormitório com 1 WC), WC, sala e 1 dormitório. Na lateral externa há uma varanda. Garagem coberta com 1 vaga na parte frontal do imóvel. Próximo a vaga de garagem há um cômodo com 1 WC.

**Matrícula nº:** 28.861 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou a alienação judicial encontra-se às fls. 80/86 dos autos do processo de conhecimento, nº 1005350-43.2017.8.26.0361, que

tramitou perante esta Vara. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes. Consta na **R. 06, PARTILHA**, em que consta a proporção do imóvel para 3/6 para a viúva meeira Zoraide Demetroff de Moura, e 1/6 para as herdeiras-filhas, Waldirene Esteves de Moura, 1/6 para Mariana Demetroff de Moura e 1/6 para Luciana Demetroff de Moura. Conforme determinado nos autos do cumprimento de sentença processo nº 0011140-15.2023.8.26.0361, fls. 160-161, há em favor da executada e viúva meeira Zoraide Demetroff de Moura o **DIREITO REAL DE HABITAÇÃO**, conforme previsto no título judicial, a ser observado pelo arrematante.

**CONTRIBUINTE nº:** 31.040.042.000-4; Em pesquisa realizada em 01 de outubro de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.492,26.

**DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 272.000,00, em outubro de 2024.

**Débito da ação:** N/C.

## 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**.

**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](http://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, 19 de novembro de 2025.

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**

Juiz de Direito